

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一二年三月十六日下午二時三十分舉行的  
第 461 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳卓玲女士

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年二月二十四日第 460 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年二月二十四日第 460 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，小組委員會於二零一二年二月二十四日同意延期至今次的會議才考慮編號 A/TP/516 的申請，以待有關部門就申請人所提交的進一步資料提供意見(申請人的進一步資料是於上次會議前三天才提交城市規劃委員會秘書處)。由於現在尚要等待各部門的意見，秘書表示，待收到有關部門的意見後才提交這宗申請予小組委員會考慮，委員表示同意。

### 一般事項

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員陳永榮先生及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

[公開會議]

二零一一／二零一二年度對新界法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/12 號)

---

3. 高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)每年都會按慣例檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地的用途地帶規劃。有關檢討有助小組委員會考慮是否有合適的「綜合發展區」用地可改劃為其他用途地帶，以及監察「綜合發展區」的發展進度。王女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的新界「綜合發展區」用地檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 截至二零一二年三月底，新界共有 66 塊「綜合發展區」用地，包括屏山分區計劃大綱圖上三塊劃作此地帶但不足三年的用地。是次檢討所涵蓋的為其餘 63 塊已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，當中 29 塊未有核准總綱發展藍圖，其餘 34 塊則有核准總綱發展藍圖；

未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在 29 塊沒有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，22 塊建議保留作「綜合發展區」，五塊先前已同意改劃作其他用途地帶，餘下兩塊則確定為具潛力改劃作其他用途地帶；
- (c) 在 22 塊建議保留作「綜合發展區」的用地中，四塊已有發展建議，申請人現正積極擬備總綱發展藍圖；五塊的核准總綱發展藍圖已告失效，申請人現正檢討用地的發展建議；五塊正檢討土地用途建議，要待正進行或擬進行的規劃研究有結果才有定案；其餘八塊則涉及交通、環境及／或視覺影響問題，必須妥為解決。建議把這些用地保留作「綜合發展區」的理據詳載於文件附錄 I；
- (d) 有五塊「綜合發展區」用地先前經小組委員會同意改劃作其他用途地帶，但位於廈村的四塊(NTW 10、11、12 和 13)會暫緩改劃用途地帶，直至「洪水橋新發展區研究」完成為止，因為該些用地位於該研究的涵蓋範圍內。其餘一塊是粉嶺前皇后山軍營用地(NTE 19)，該用地自一九九九年已劃為「綜合發展區」，以進行住宅連休憩用地的綜合發展。二零一二

年二月二十四日，小組委員會同意把該用地的一大部分由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展擬議的大專院校及／或國際學校，而該用地的一小部分(主要是長滿植物的林地和山坡)則改劃為「綠化地帶」。這些用地的詳情載於文件附錄 II；

- (e) 至於餘下那兩塊建議改劃作其他用途的「綜合發展區」用地，其規劃詳情載於文件附錄 III，其中緊連錦田東匯路和錦莆路的一塊用地(NTW 49)，由於康樂及文化事務署署長已確定，根據現行的公眾休憩用地政策，公眾園景區必須與私人住宅發展項目分隔開，因此，該用地的用途地帶必須予以修訂。另外那塊「綜合發展區」用地則位於馬鞍山石陸岬(MOS 1)，二零一二年二月十日，小組委員會同意把該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶，以便進行擬議的住宅及康體發展項目；
- (f) 在上一次的檢討中，有另一塊位於馬料水新村的「綜合發展區」用地(NTE 9)獲確定為具潛力改劃作其他用途地帶。規劃署進行初步檢討後，發現該用地現有的醬油廠仍在經營，而先前有關重建該現有醬油廠以多建一間廠房的意向仍然沒變。因此，把該塊用地保留作「綜合發展區」，做法恰當。把這塊用地(NTE 9)保留作「綜合發展區」的理據詳載於文件附錄 I；

#### 有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (g) 在該 34 塊「綜合發展區」用地中，26 塊建議保留作「綜合發展區」，四塊已經同意改劃作其他用途地帶，三塊建議改劃作其他用途地帶，餘下一塊則具潛力改劃作其他用途地帶；
- (h) 該 26 塊建議保留作「綜合發展區」用地的發展項目，不是在處理契約事宜／建築圖則方面已有一些進展，就是處於不同的建築及落實階段。把該些用地保留作

「綜合發展區」是必要的，以確保發展項目照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實；把這些用地保留作「綜合發展區」的理據詳載於文件附錄 IV；

- (i) 四塊先前經小組委員會同意改劃作其他用途地帶的「綜合發展區」用地，其中位於元朗新市鎮德業街(NTW 20)及元朗新市鎮(YL-A1)的兩塊用地，已分別建成了「采葉庭」及「Yoho Town 一期」兩個住宅發展項目。由於把這兩塊「綜合發展區」用地改劃為住宅地帶的建議屬技術性質，因此，有關的用途地帶修訂建議會在下一次修訂分區計劃大綱圖時才提交小組委員會考慮。另外兩塊用地分別位於屯門福亨村道和藍地大街交界(NTW 29)，以及屏山屏廈路以東和青山公路以北(NTW 44)。兩塊用地中，建了住宅的部分會改劃為合適的用途地帶，以反映用地上已落成的住宅用途，而餘下部分要劃作哪個用途地帶，則會作檢討。這四塊用地的規劃進度詳載於文件附錄 V；
- (j) 關於三塊建議改劃用途地帶的「綜合發展區」用地(詳情載於文件附錄 VI)，其中位於元朗洪水橋青山公路的一塊(NTW 22)，其住宅發展項目已經落成，而所有規劃許可附帶條件亦已妥為履行。另外一塊位於屯門虎地嶺南大學正校東北面的用地(NTW 32A)，有關的住宅發展項目分兩期進行，第一期發展的住宅已經落成，名為「聚康山莊」。當局會考慮把這兩塊「綜合發展區」用地已完成發展的部分改劃為相關的用途地帶，以反映該處現有的用途，並會檢討餘下部分的用途地帶規劃。至於另外一塊用地，則位於馬灣島東灣和東灣仔(NTI 2)。在該處發展的「珀麗灣」，其大部分建築工程已完成。申請人正與運輸署商討如何履行有關交通安排緊急應變計劃的規劃許可附帶條件。待申請人履行所有規劃許可附帶條件後，該用地便可改劃作合適的用途地帶；

[民政事務總署許國新先生此時到席。]

- (k) 有一塊「綜合發展區」用地獲確定為具潛力改劃作其他用途地帶(有關詳情載於文件附錄 VII)。東涌市中心

的「綜合發展區」地帶的發展項目(TCTL1、2、3、4及5)(NTI 3)已經完成，所有規劃許可附帶條件亦已妥為履行，而地政總署亦已發出合約完成證明書。因此，這塊用地具潛力改劃為其他合適的用途地帶，以反映發展完成後的狀況；以及

- (1) 總括而言，在所檢討的 63 塊「綜合發展區」用地中，48 塊建議保留作「綜合發展區」，九塊已經同意改劃作其他用途地帶，其餘六塊則建議改劃或具潛力改劃作其他用途地帶。

4. 一名委員詢問，建議改劃作其他用途地帶的五塊用地及確定為具潛力改劃作其他用途地帶的一塊用地，將來會劃為哪一類用途地帶。王愛儀女士表示，日後劃設的用途地帶通常會反映用地發展完成後的情況，例如建議改劃的三塊分別位於洪水橋(NTW 22)、屯門(NTW 32A)及馬灣(NTI 2)的用地，可能會改劃為住宅地帶，以反映土地上已完成的住宅發展項目。

5. 主席指出，現在就這項年度檢討所作的報告，只是向委員扼要講述對新界「綜合發展區」用地所作檢討的結果。委員普遍已備悉是次檢討的結果，並同意文件所詳載的各項有關規劃署就各用地提出的建議。

6. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對新界法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 段和 4.2.2 段所述的用地保留作「綜合發展區」，詳情載於文件附錄 I 和 IV；
- (c) 備悉小組委員會同意把文件第 4.1.3 和 4.2.3 段所述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 II 和 V；
- (d) 原則上同意有關把文件第 4.1.5、4.2.4 及 4.2.5 段所述的「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的建議，詳情載於文件附錄 III 和 VI；以及

- (e) 備悉文件第 4.2.6 段所述的用地具潛力改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 VII。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、屯門及元朗規劃專員陳永榮先生及高級城市規劃師／新界區總部王愛儀女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-DB/1 申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把大嶼山愉景灣二白北迴旋處西面的土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「道路」改劃為「其他指定用途」註明「繳費廣場」（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/1 號）

---

7. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年二月二十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間提交進一步的資料，回應政府部門的意見，以及考慮公眾意見書中就這宗申請提出的問題。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士和任志輝先生此時獲邀到席上。]



議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/125 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山礮石灣 32 號第 329 約地段第 365 號(部分)  
和毗連政府土地略為放寬建築物高度(由 7.62 米  
放寬至 8.23 米)及地積比率限制(由 0.366 倍  
放寬至 0.43 倍)，以進行屋宇重建  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/125 號)

---

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(由 7.62 米放寬至 8.23 米)及地積比率限制(由 0.366 倍放寬至 0.43 倍)，以進行屋宇重建；
- (c) 政府部門的意見——離島地政專員不反對這宗申請。他指這宗申請所涉及的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，總面積約為 0.1 畝，當中 0.03 畝可用作興建「屋宇」。根據該集體政府租契，該處准予發展覆蓋面積不多於 65.03 平方米、樓高不多於三層及 8.23 米的屋宇。根據一九七八年四月七日那封批准在該地段進行重建的信，建築物的最高覆蓋面積及高度分別不得多於 700 平方呎(65.03 平方米)及 25 呎(7.62 米)。該建築物的整體總樓面面積為 1800 平方呎。此外，申請人未經批准便在政府土地上建造圍牆。申請人須把圍牆後移至有關地段的範圍內，或向地政總署申請短期租約。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為雖然按建議放寬限制不會在視覺方面造成不良影響，但擬議的重建項目在設計上並無優點；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾意見書，而離島民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請涉及把現有一幢三層高的屋宇(高 7.62 米，整體總樓面面積為 167.22 平方米)原址重建成一幢三層高的新界豁免管制屋宇(高 8.23 米，整體總樓面面積為 195.09 平方米)。與現有的建築物相比，擬議發展的屋宇的覆蓋範圍和上蓋面積並沒有改變。申請人提出把總樓面面積由 167.22 平方米放寬至 195.09 平方米(增加 27.87 平方米或 16.67%，相等於地積比率由 0.366 倍增加至 0.427 倍)，以及把建築物高度由 7.62 米放寬至 8.23 米(增加 0.61 米或 8%)，放寬的幅度細微。按建議重建後的屋宇不論在規模、密度和性質方面，都與周邊的發展項目互相協調。緊貼申請地點東南面有兩幢低矮的住宅，一幢是兩層高的村屋，另一幢是正在施工的三層高住宅建築物(該建築物(申請編號 A/SLC/80)於二零零五年一月十四日獲小組委員會批准興建)。雖然按建議重建後的屋宇不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但有關的政府部門(包括渠務署、水務署、環境保護署和運輸署)均確認此項發展不會對現有的排水、排污和交通基建設施造成不良影響；
- (ii) 對於在「鄉村式發展」地帶外原址重建村屋，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會按慣例考慮申請地點的契約是否訂有這項權利。倘確定有此權利，而進行重建又不會在規劃方面造成不良影響，則有關申請便具有特殊情況，可從寬考慮。至於這宗申請，按建議原址重建現有村屋，應不會在規劃方面造成不良影響。此外，這宗申請提出的發展參數(即建築物高度為

三層(8.23 米)，總樓面面積為 195.09 平方米)，反映了離島地政專員確認契約的權利。既然根據契約，申請地點屬可建屋的類別，情況特殊，故可從寬考慮略為放寬建築物高度及地積比率的限制，讓申請人按建議原址進行重建；以及

- (iii) 申請地點是一塊已發展的土地，即使進行重建，也不會涉及砍伐樹木及移除植物。漁農及自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。雖然從設計及園境角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，但擬議的屋宇是原址重建的屋宇，覆蓋範圍與原來的屋宇沒有分別，所以在視覺和景觀方面應不會對周邊地區造成不良影響。不過，為免出現任何可能會影響現有景觀資源的情況，建議規劃許可加上相關條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意離島地政專員的意見，申請人未經批准便在政府土地建造圍牆。申請人須把圍牆後移至有關地段的範圍內，或向地政總署申請短期租約；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，若須進行地盤平整工程，申請人須把有關的地盤平整工程圖則提交屋宇署審批，並須委聘一名認可人士統籌有關的工程；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。葉女士此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/194 在顯示為「道路」用地的  
西貢普通道 11A 號地下  
第 221 約地段第 1813 號  
經營臨時食肆(茶餐廳)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/194 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時食肆(茶餐廳)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到區內居民一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是區內居民可能會受到滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請處所位於顯示為「道路」用地的地點，是為西貢公路將來進行擴闊及路口改善工程而預留的土地的一部分。路政署表示，「西貢公路改善工程第二期」不會在二零一五年年中前展開，這宗申請並不會影響該工程項目，而該現有食肆屬臨時性質，為期三年，至二零一五年三月為止，因此預計不會妨礙落實指定為「道路」的範圍的規劃意向，亦不會影響落實道路改善工程。運輸署和路政署均不反對這宗申請；
  - (ii) 申請處所位於西貢市邊緣，附近的村屋地面一層有數間零售商店和餐廳，為附近居民提供便利的零售和飲食服務，而該現有食肆屬臨時性質，與周邊地區設於地面一層的用途並非不相協調；
  - (iii) 該現有食肆規模細小(面積約 48 平方米)，設於一幢現有村屋地面一層，與周邊現有的住宅並非不相協調，應不會對該區的交通、環境和基建造成不良影響；以及
  - (iv) 對於公眾關注區內居民可能會受到滋擾的問題，要留意的是，該現有食肆位於一幢現有建築物內，規模細小。至於提意見人提出的環境問題，環境保護署表示，經營者須遵守相關環保條例的規定，包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》、《水污染管制條例》等，

以免對區內居民構成滋擾。爲了釋除區內居民對潛在滋擾的疑慮，建議規劃許可附加一項條件，把該食肆的營業時間限爲早上七時至晚上十時。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一五年三月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，倘已批租土地上建有違例建築物，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除這些建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請處所內現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物。用作食肆的申請處所必須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，爲供應食水給申請處所，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水

相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，該食肆(茶餐廳)的經營者須遵守相關環保條例的規定，包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》、《水污染管制條例》等；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 7

#### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/FSS/9 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15》，把粉嶺業暢街 23 號(粉嶺上水市地段第 163 號)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/9 號)

---

17. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年二月二十二日要求小組委員會延期考慮這宗申請，以便申請人有時間處理政府部門所提出的若干技術小問題。申請人的代表最初在二零一二年三月十四日要求把這宗申請延期至二零一二年六月一日的會議，但繼而澄清申請人要求延期兩個月。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組

委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區葉保光先生、丁雪儀女士和盧惠明先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-STK/1 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角山咀村第 40 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-STK/1 號)

---

### 簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從二零一二年一月進行的實地視察所見，申請地點及附近地區長有植物，與山咀村的其他小型屋宇亦有一定距離。有關建議違反規劃意向，倘予批准，會為其他同類申請立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇與周邊現有的景觀特色並不協調，預計倘進行擬議發展項目的興建及土地平整工程，毗鄰地區現有的大量成齡樹會被砍伐，令該區的景觀質素下降及破壞「綠化地帶」的完整；



- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向和該區的特色；該區缺乏符合可持續發展原則及優質城市規劃的藍圖；如未有符合可持續發展原則的藍圖，便批准這宗申請，會導致鄉村的生活環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康／社會問題；以及應延期考慮這宗申請，直至完成制定涵蓋申請地點的發展審批地區圖為止；
- (e) 北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和相關的村代表沒有就這宗申請提出任何意見。諮詢過的區內人士和另一名相關村代表則反對這宗申請，認為會影響風水林地。相關的北區區議員並沒有提出意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，有關評估載於文件第 13 段，並撮錄如下：
  - (i) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「綠化地帶」內，而擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。在這方面，漁護署署長表示，從最近進行的實地視察所見，申請地點及附近地區長有植物，與山咀村的其他現有小型屋宇分隔，而且這宗申請違反了規劃意向，倘予批准，會為其他同類申請立下不良先例。總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，倘興建擬議的小型屋宇及進行相關的土地平整工程，預計要在毗鄰地區砍伐成齡樹。由於擬建的小型屋宇會嚴重干擾現有的景觀資源，批准這宗申請會令該區的景觀質素下降及破壞「綠化地帶」的完整，因此他反對這宗申請；
  - (ii) 山咀村和担水坑村需約 10.4 公頃的土地(相等於約 417 幅小型屋宇用地)用來興建小型屋宇，

目前兩村的「鄉村式發展」地帶內的土地已足以應付所需；

- (iii) 擬議發展的小型屋宇並不符合有關在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號10的評審準則，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，擬議發展亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這項發展會對周邊地區造成不良影響，又會對現有的天然景觀造成不良影響；以及
- (iv) 在申請地點附近的同一「綠化地帶」內並沒有同類申請曾獲得批准。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成不良影響。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第14.1段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號10)，亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區葉保光先生出席會議，解答委員的提問。葉先生於此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/379 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺  
坪洋村第 79 約地段第 883 號餘段闢設  
私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)  
第 A/NE-TKL/379 號)

---

### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)，樓面面積約為 11.76 平方米，高約 3 米(一層)，將為坪洋村不同地段一些擬建的新界豁免管制屋宇供電；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，來自一名北區區議員。他表示支持這宗申請，並期望有關的政府部門會聽取在附近居住的市民的意見；

- (e) 北區民政事務專員表示，現任北區區議員、打鼓嶺區鄉事委員會副主席、坪洋的原居民代表，以及坪洋的居民代表都對這宗申請沒有意見，前提是有關的發展項目不會影響其他人；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬闢設的電力組合式變壓站是一個小型變壓站，用以為申請地點東鄰擬發展的新界豁免管制屋宇供電。其規模細小，與毗鄰的鄉郊環境(主要夾雜住宅用途和休耕農地)亦非不協調；
  - (ii) 以擬闢設的電力組合式變壓站的性質和設計而言，該變壓站應不大可能會對周邊地區的環境、景觀、排水和交通造成不良影響，而且有關的政府部門(包括環境保護署、規劃署城市設計及園境組、渠務署和運輸署)對這宗申請亦沒有負面或反對意見；以及
  - (iii) 同一名申請人提交了一宗擬在申請地點作同一用途的先前申請(編號 A/NE-TKL/299)。申請人這次申請的用途、擬議的地盤面積和範圍，以及構築物的高度和總樓面面積，與其上一宗獲批准的申請相同，而且申請地點及其所在地區的規劃情況至今亦沒有重大改變。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，把正在施工的構築物正規化。倘申請獲批准，政府或會附加條款或條件，包括規定申請人繳付短期豁免書費用；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由禾徑山路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養，申請人須向北區地政專員申請挖掘許可證，才可在政府土地進行挖掘工程；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬闢設的組合式變壓站若未能獲屋宇署根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)發給豁免證明書，則這個發展項目便要受《建築物條例》規管。此外，他對這項發展建議有以下意見：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段釐定；
  - (ii) 申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條闢設由街道通往申請地點的通道，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道；以及

- (iii) 屋宇署會在正式提交圖則階段，根據《建築物條例》就擬議的發展項目提出詳細的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻照的影響。此外，建議在電力組合式變壓站啓用後，由項目進行者或由機電工程署以規管部門的身分查核實際情況是否符合防護委員會的指引；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，所提供的緊急車輛通道須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議，解答委員的提問。丁女士此時離席。]

## 議程項目 10 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/448 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村沙壩第 8 約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/448 號)

---

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)包括一幢總樓面面積約 57 平方米、高約 4.65 米的單層建築物，裏面設有控制台、除臭設備和其他附屬設備，並留有地方供維修泵水設備之用。另外，該裝置也包括一個細小的單層消防設備存放室，總樓面面積約 4.6 平方米，高約 3 米。為放置地底濕井、閘室和緊急貯存缸，擬議的發展項目須進行挖土工程，由現有地面水平(主水平基準上 40.0 米)向下挖至地基水平(主水平基準上 34.9 米)。為確保這個發展項目的結構穩定，也建議沿申請地點南邊建造一道高度不超過 1.8 米的石籠護土牆；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示擔心污水泵房可能為附近一帶帶來噪音和空氣污染；
- (e) 大埔民政事務專員表示，申請地點接近一條由大埔民政事務處負責維修保養的行人徑。擬議工程不能影響該條行人徑，若然，申請人須提供另一條符合該處要求的通道替代；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬建的污水泵房和相關的挖土工程是林村谷污水收集系統工程計劃的一部份，該工程計劃是要減輕附近鄉村所造成的水質污染問題。擬議的發展項目沒有違反「農業」地帶的規劃意向，因為該項目是一個可滿足區內村民需要的公用事業設施裝置，待林村谷污水收集系統工

程計劃完成後，有關的鄉村地區的水質可得以改善；

- (ii) 申請人(渠務署)審慎考慮過技術因素和進行諮詢後，認定申請地點為最適合興建擬議污水泵房的地方。申請人已諮詢大埔鄉事委員會、大埔區議會、林村谷鄉公所、相關的村代表和區內村民，他們普遍支持進行擬議的污水收集系統工程計劃，包括興建擬建的污水泵房，以減輕水質污染問題，使該區的水質得以改善。此外，擬議的污水收集系統工程是根據適用於《水污染管制(排污設備)規例》(第 358 章附屬法例)第 26 條的《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行。在可以提出反對的法定公布期內，當局亦沒有收到反對興建擬議污水泵房的意見；
- (iii) 申請地點主要被農地和植物所包圍，而最接近的易受影響設施也在大約 20 米之外。泵水設施會建於地底一個密封的混凝土密室內，盡量防止噪音傳到外圍四周。同時，擬建的污水泵房亦會安裝除臭設備，驅走氣味。實施規劃綱領所建議的紓緩措施後，擬建的污水泵房不論在興建還是運作階段，都不大可能會對附近易受影響的設施造成噪音、氣味及其他環境方面的影響。因此，環境保護署署長並不反對這宗申請；
- (iv) 雖然申請地點位於集水區內，但申請人已提出紓減影響措施和應變方案。因此，水務署表示，只要規劃許可加入相關的附帶條件，該署便不反對這宗申請；
- (v) 擬建的污水泵房與附設設備存放室的高度分別是 4.65 米和 3 米，而總樓面面積合共約 62 平方米，與周邊的環境並非不協調。由於申請地點已空置，而美化環境建議亦說明申請人會種植新樹代替擬議砍伐的現有樹木，故此預計不會



對景觀資源造成很大的不良影響。申請人亦已提出美化污水泵房建築物的安排。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，只要規劃許可加入附帶條件，規定申請人落實美化環境建議，他便不反對這宗申請；以及

- (vi) 至於有公眾提出意見，表示擔心擬議發展項目可能帶來噪音和空氣污染，其實泵水設施會建於地底一個密封的混凝土密室內，以減低噪音影響；另外，污水泵房亦會安裝除臭設備，驅走氣味，因此，擬議的發展項目應該不大可能會對附近易受影響的設施造成噪音、氣味及其他環境方面的影響。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，申請地點位於未批租和未批撥的政府土地上，因此，申請人須向大埔地政處申請，要求該處按簡易程序臨時批撥政府土地，以便進行有關的建造工程，然後再向該署申請永久批撥政府土地作污水泵房之用；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬建的污水泵房是政府建築物，並座落於政府土地上，由於《建築物條例》第 41(1)(a)條及第 41(1)(ba)條訂明在這種情況下，有關建築物可獲豁免受《建築物條例》條文所規限，因此，根據《建築物條例》，他對擬議的發展項目沒有意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須在擬議污水泵房的興建和運作階段，全面落實規劃綱領所建議的紓緩措施；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須遵照環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2002 號的規定，向土力工程處提交有關資料；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見詳載於文件附錄 II；
- (h) 留意運輸署署長以下的意見：
  - (i) 通往申請地點的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。該路徑的規格，包括闊度及視線，看來並不是供重型車輛(包括地盤車輛)使用；
  - (ii) 申請人倘有意在興建及日後維修污水泵房時以該鄉村路徑作為通道，則有責任向地政總署查核該鄉村路徑所在土地的類別，並須視察整條路徑及進行所需的影響評估，確保該路徑適合預定的用途，而且要作出所需的改善措施，紓減擬議發展項目所產生的滋擾和影響。申請

人亦可考慮為擬建的泵房闢設一條獨立維修通道；以及

- (iii) 不論是現有的鄉村路徑還是日後擬議的任何通往擬建泵房的維修通道，都不是由運輸署負責管理；以及
- (i) 留意大埔民政事務專員的意見，申請地點接近一條由該處負責維修保養的行人徑。擬議工程不能影響該條行人徑，不然，申請人須提供另一條符合大埔民政處要求的通道替代。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/382 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔山寮村第 15 約政府土地  
闢設鄉事委員會會所／鄉公所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/382 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議闢設山寮村鄉事委員會會所／鄉公所，其面積大小與新界豁免管制屋宇相同，即整體總樓面面積約為 195.09 平方米及建築物高度為三層(8.23 米)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，在該處進行擬議的發展，令集水區受到污染的風險會很高。下段間接集水區受到污染的後果可以很嚴重，因

為水務署的引水道(連接船灣淡水湖)僅距離申請地點約 80 米。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請。申請地點位於八仙嶺的山麓上部，俯瞰擁有山邊林地、草地和其他自然景致的船灣。雖然申請地點附近西北面的鄉郊土地最近受到干擾，但山寮的大部分範圍仍未開發，而鄉村發展只集中在山麓下部，因此他認為擬議發展項目與現有的高地鄉郊景觀不相協調。二零零九年及二零一一年所拍的航攝照片顯示，申請地點四周大部分地方的植物(包括林地樹木)已被砍伐。實地照片顯示，申請地點有大部分地方已遭清理，並無重要植物，而現有林地的邊緣靠近申請地點南面。雖然申請地點現時沒有重要的景觀資源，但根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘這宗申請獲得批准，會為區內其他鄉村發展項目立下不良先例，現有的景觀資源會進一步清除，令景觀質素下降；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由香港觀鳥會及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是擬議發展項目很可能需要砍伐申請地點的樹木和清理該處茂密的植物；削弱「綠化地帶」的功能及價值，為日後「綠化地帶」內的申請立下不良先例；以及在發展項目的施工和運作階段，會污染附近的集水區；
- (e) 大埔民政事務專員表示，如這宗申請獲得批准，村民須向地政處申請把該幅政府土地批予他們。倘村民要求當局以象徵式租金批地，地政處將會向大埔民政事務處查詢在政策上會否支持申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這宗申請涉及的發展項目位於申請地點南面現有林地邊緣一個草木茂密的地方，並不符合有關在「綠化地帶」進行發展的城市規

劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 的規定，因為該發展項目會對周圍環境的景觀造成不良影響。申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外，並非興建擬議鄉公所合適地點，因為鄉村發展大多集中在「鄉村範圍」內的山麓下部，在「鄉村範圍」內應有其他地方可供興建擬議的鄉公所；

- (ii) 雖然漁農自然護理署署長表示，如申請人無法在區內覓得其他合適的地方，他對這宗申請沒有強烈意見，但他指出申請地點有一些常見的原生樹木，興建擬議的鄉公所須砍伐「綠化地帶」內幾棵樹。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於八仙嶺的山麓上部，俯瞰擁有山邊林地、草地和其他自然景致的船灣。山寮的大部分範圍仍未開發，而鄉村發展只集中在山麓的下部，因此他認為擬議發展項目與現有的高地鄉郊景觀不相協調。批准這宗申請會為區內其他發展項目立下不良先例，現有的景觀資源會進一步清除，令景觀質素下降；
- (iii) 申請地點位於下段間接集水區內，與一條天然河流相距約 30 米，而與水務署連接船灣淡水湖的引水道相距約 80 米。水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為擬議發展項目位於下段間接集水區內，集水區受到污染的風險會很高。他又指出，水務署的引水道僅距離申請地點約 80 米，若珍貴的水資源受到污染，後果可以很嚴重。申請人並無在申請書內提出有力的規劃理據，而這宗申請亦未有任何特殊情況，足以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向或城規會規劃指引編號 10 的相關評審準則；以及
- (iv) 先前一宗同類申請(編號 A/NE-TK/312)提出在申請地點南鄰的「綠化地帶」內闢設鄉事委員會會所／鄉公所，該宗申請於二零一零年七月十

六日被小組委員會拒絕，主要理由是有關的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10 的規定，同時會對景觀和水質造成不良影響，若批准該宗申請，會立下不良先例。這些因素與審議這宗申請要考慮的因素相同。現時的規劃情況大致上沒有改變，申請書也沒有提出有力的規劃理據，足以令小組委員偏離先前的決定。

31. 盧惠明先生回應主席的提問時表示，規劃署現正就山寮村內的「鄉村式發展」地帶進行檢討，待有結果和建議，便會提交小組委員會考慮。

#### 商議部分

32. 民政事務總署許國新先生回應一名委員的提問時表示，大埔民政事務專員對這宗申請的意見載於文件第 9.1.10 段。他表示如這宗申請獲得批准，村民須向地政處申請批地，而該幅政府土地是否以象徵式租金批給村民，必須獲得大埔民政事務處政策上的支持。許先生續說，根據規劃署的評估，「鄉村範圍」內還有可用的土地，應有其他地方可供興建擬議的鄉公所。有鑑於此，他對規劃署建議拒絕這宗申請沒有異議。

33. 主席詢問申請地點是否已受到干擾。盧惠明先生表示，申請地點現時滿布草木，在該處發展擬議的鄉公所可能會對周圍環境的景觀造成不良影響。盧先生提到文件中的圖 A-4，指出照片背景草木茂密的地方就是申請地點，而照片前方的光禿土地則是渠務署的工程地盤。盧先生續說，水務署不支持這宗申請，因為倘進行擬議發展，集水區受到污染的風險會很高。

34. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提

供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展項目會對附近環境的景觀造成不良影響，批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境和景觀質素下降；以及

(c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對區內的水質造成不良影響。

## 議程項目 12 至 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/383 擬在劃為「綠化地帶」的大埔蝦地下  
第 26 約補租地段第 215 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/383 至 386 號)

---

A/NE-TK/384 擬在劃為「綠化地帶」的大埔蝦地下  
第 26 約補租地段第 215 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/383 至 386 號)

---

A/NE-TK/385 擬在劃為「綠化地帶」的大埔蝦地下  
第 26 約補租地段第 215 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/383 至 386 號)

---

A/NE-TK/386 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔蝦地下第 26 約補租地段第 215 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/383至386號)

---

35. 小組委員會備悉，由於這四宗申請擬作同一用途，而且各申請地點相鄰，因此四宗申請在同一份小組委員會文件闡述。小組委員會同意一併考慮這四宗申請。

#### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件附錄 IV，當中要點列述如下：
  - (i) 從防控水浸的角度而言，渠務署總工程師／新界北不支持這四宗申請，因為申請地點位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流及水浸情況；
  - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這四宗申請。申請地點位於毗鄰「自然保育區」地帶的「綠化地帶」，周邊主要是鄉郊地區，南面是蝦地下村的村屋，該處有休耕農地，以及被青蔥的植物覆蓋，例如林地、灌木林及草地。據二零一二年二月二十日進行的實地視察所見，編號 A/NE-TK/386 的申請所涉地點的範圍內有兩樁相當大的樟樹殘幹，有迹象和火燒的痕跡顯



示兩棵樹最近被移走。擬建的屋宇位於天然斜坡的山麓，長滿樹木和灌木。沿申請地點邊界現時亦有一些樹木，興建屋宇無可避免要削切斜坡，令斜坡上的現有景觀資源受到干擾。此外，擬建的屋宇位於現有行人徑的中央，行人徑可能需要改道，亦很可能需要清除申請地點範圍外的植物。不過，申請書並沒有提供關於地盤平整工程、通道及紓減景觀影響措施的詳細資料，無法說明如何紓減這四宗申請對景觀造成的不良影響；以及

- (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡斜的天然山坡之下，符合須進行天然山坡災害研究的警戒準則的要求。除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並在有需要時採取適當的紓減影響措施，作為發展項目的一部分，否則他原則上反對這四宗申請。不過，所涉及的成本可能極高，或會令有關的小型屋宇發展項目在財政上不可行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自世界自然基金會香港分會的公眾意見書，表示反對這四宗申請，主要理由包括擬議的發展項目可能會對鄰近林地的草木造成不良的景觀影響；擬議的發展項目連同先前批准的另一宗小型屋宇申請(編號 A/TP/487)會對該區的景觀造成不良影響，倘批准這四宗申請，累積影響所及，會令「綠化地帶」內的自然生境變差；以及由於全部申請地點均毗鄰船灣沼澤，擬議的發展項目會對棲生於生態易受影響的濕地的野生生物帶來負面干擾的影響(例如噪音)；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這四宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (ii) 申請地點位於陡峭的天然山坡，毗連茂密的林地和沼澤區。擬議的發展項目可能會涉及地盤平整工程，以及建造加高的地台及通道，因此須清除天然植物，對毗連該區的天然山坡／林地範圍造成破壞，並對沼澤生境帶來干擾。雖然漁農自然護理署署長對這四宗申請沒有強烈意見，但他表示申請地點位於沼澤區的邊緣，被茂密的植物覆蓋。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這四宗申請，並指出興建屋宇須削切斜坡，對斜坡的現有景觀資源帶來干擾。申請書卻沒有提供關於地盤平整工程、通道及紓減景觀影響措施的詳細資料，無法說明如何紓減這四宗申請對景觀造成的不良影響；
- (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，除非申請人提交土力規劃檢討報告，以支持這四宗規劃申請，並評估擬議發展項目在土力工程上是否可行，否則他反對這四宗申請。渠務署總工程師／新界北亦不支持這四宗申請，因為申請地點在暴雨時會出現地面水流及水浸情況；
- (iv) 雖然申請地點位於「鄉村範圍」內，而可供應付小型屋宇需求的土地亦普遍供不應求，但擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展項目會對周邊地區的景觀、排水及土力情況造成不良影響，而申請書內沒有關於解決景觀、排水及土力問題的資料。這四宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展項目會涉及清除現有的天然植物、影響現有的天然景觀及對該區的排水情況造成不良影響或加劇洪氾問題；以及
- (v) 雖然有兩宗在申請地點附近的同類申請(編號 A/TP/269 及 487)在二零零一年及二零一一年獲得批准，但須留意的是，該兩宗申請所涉地點位於空置的平地，與天然山坡和現有林地邊

緣有一段距離，故此該兩宗申請對四周景觀的影響甚微。此外，編號 A/TP/269 的申請涉及把舊的祖屋重建成為兩幢新界豁免管制屋宇。由於有關的申請地點位於有樹木覆蓋的陡峭天然山坡上，興建擬議的屋宇會涉及削切斜坡／建造加高的地台及相關的工程，可能會對周邊具重要景觀價值的天然斜坡造成不良影響。故此，現時這四宗申請與該兩宗同類申請不能相提並論。

37. 委員並無就這四宗申請提出問題。

#### 商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這四宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展項目會對周邊地區造成景觀、排水及土力方面的不良影響，而申請書內沒有關於解決景觀、排水及土力問題的資料；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展項目會影響現有的天然景觀及對該區的排水情況造成不良影響或加劇洪氾問題；以及

- (d) 倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的整體天然環境和景觀質素會下降。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/461 在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔  
梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段  
般若精舍關設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/461 號)

---

39. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生已就此議項申報利益，表示他們現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士和葉先生沒有直接參與這宗申請，而他們亦已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點於一九七一年批予申請人(般若精舍有限公司)，用作安老院。該安老院專為無家可歸的長者提供住宿，由於入住的長者逐漸減少，故現已停業；
- (b) 關設的靈灰安置所——申請人建議改建現有一幢兩層高的宗教建築物，在一樓部分地方關設靈灰安置所，提供 5 993 個骨灰龕位(當中 600 個已使用)，並在申請地點內關設四個泊車位(兩個停泊 16 座位小型貨車，兩個停泊私家車)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段，要點如下：

- (i) 食物及衛生局局長不反對這宗申請，但申請人須履行所有法定要求和契約條件。該局的政策目標是增加公私營認可骨灰龕位的供應量，以滿足公眾日增的需求。申請人建議把該靈灰安置所納入規管，原則上符合這個目標。不過，區內人士可能會大力反對有關建議，申請人應盡力爭取他們對這個發展項目的支持。為了解決他們對擬議發展項目的疑慮，申請人須落實紓減影響措施，以滿足相關各方的要求，例如把焚燒香燭冥鏹的活動集中在靈灰安置所內進行，並盡量綠化環境，以及在掃墓時節解決交通擠塞的問題；
- (ii) 大埔地政專員表示，有關的契約不容許闢設擬議的靈灰安置所。倘這宗規劃申請獲得批准，有關地段的擁有人須申請修訂契約。由錦石新村通往申請地點的一段路是限制使用道路，只准有許可證的車輛駛入。申請人須釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬。此外，申請人建議在錦山公眾停車場附近的通道設置消防專用欄，但由於申請人沒有使用該通道的專用權，故不可設置消防專用欄；
- (iii) 運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請地點並無適當的通道(車輛及行人通道)應付使用者的需要。申請書亦沒有提供資料，說明如何解決通行權的問題，以及會否提供配套設施，包括上落客貨設施，適當的泊車位和無障礙行人徑(一些前去靈灰安置所的人可能是長者)。此外，申請地點超出太和港鐵站 500 米的步程，又被林村河分隔，地理位置不便，公共交通工具不易達，申請人應考慮提供合適的交通工具接載前來的人；
- (iv) 警務處處長關注申請地點附近會有違例泊車情況，可能造成影響，而且每年清明節及重陽節期間都會有大量掃墓人士，需要警方調配資源指揮交通及管理人羣；

- (v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於申請人確定申請地點不會有殯葬儀式進行，並會設置環保化寶爐焚燒香燭冥鏹，因此，申請的用途應不會對附近易受影響的用途(最接近的位於申請地點 80 米以外)造成嚴重的環境滋擾；以及
- (vi) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，所有車輛均不得經由康文署負責管理的梅樹坑遊樂場來往申請地點。申請人須解決車輛來往申請地點的出入口問題，以應付運作上的需要；
- (d) 當局先後把這宗申請及申請人提交的進一步資料公布三次。在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局共收到 161 份表示支持的公眾意見書及 33 份持負面意見的公眾意見書。在進一步資料的兩次法定公布期的首三個星期內，所收到表示支持的公眾意見書分別有 2 376 份及 706 份，而持負面意見的公眾意見書則分別有 17 份及 2 份。所收到的公眾意見撮載於文件第 10 段，要點如下：

支持這宗申請的意見(主要來自個別市民，大部分以內容劃一的信件提交)

- 大埔區缺乏靈灰安置所設施；
- 該建築物的位置遠離民居，不會影響附近屋苑的居民；
- 該靈灰安置所過去一直營業，並沒有對附近居民造成滋擾；
- 周邊環境恬靜優雅；以及
- 申請地點容易到達，前去的人花數分鐘便可穿過林村河到達太和港鐵站，而且該處收費合理，亦有提供充足的配套設施。此外，該靈灰安置所由歷史悠久的佛教機構及慈善團體管理；

反對這宗申請的意見(主要來自附近鄉村的個別居民和帝欣苑第一及二期的業主委員會)

- 擬闢設的靈灰安置所接近現有的鄉村民居，會對周邊地區的交通、景觀、風水和環境造成不良影響，特別是誦經／舉行儀式會產生噪音，焚燒香燭冥鏹亦會污染空氣；
  - 靈灰安置所的運作會對附近的居民造成滋擾，對他們的身心健康造成不良影響，亦會破壞該區寧靜的生活環境；
  - 擬議發展會造成交通擠塞以及泊車和道路安全方面的問題，特別是在清明節及重陽節期間，問題尤其嚴重；
  - 該靈灰安置所設有逾 5 000 個骨灰龕位，但只有四個泊車位，亦沒有足夠的泊車位供大型車輛停泊。申請地點附近有幾所靈灰安置所，已令很多旅遊巴士停泊在錦山路及石蓮路，但有關的交通影響評估並沒有說明如何解決這個問題；
  - 申請人把該建築物的用途由安老院非法改作靈灰安置所，是故意違反土地契約；
  - 該靈灰安置所明明是商業經營的生意，並無慈善成分。經營者公然招攬生意，代理人更向行人兜售骨灰龕位，對村民造成滋擾；
  - 錦石新村的停車場是屬於村民的，不應供該靈灰安置所使用；以及
  - 因為政府並無管制，所以才有大量非法靈灰安置所在空置農地和已荒廢的村屋湧現。當局批准這宗申請會立下不良先例，日後更可能會面對法律挑戰；
- (e) 大埔民政事務專員建議當局把擬議發展項目的告示／摘要也送交其他相關各方，包括寶雅及新富選區的區議員，帝欣苑第一及二期、大埔花園、寶雅苑和太和邨的業主委員會，以及太和邨安和樓、麗和樓和翠和樓的互助委員會。他亦表示收到梅樹坑和大埔頭水圍的村民對該靈灰安置所的投訴。此外，大埔區議會表

示擔心大埔墟區會出現交通擠塞，特別是寶鄉街／廣福路交界；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，是為發展安老院；
  - (ii) 申請地點位於一個長滿草木的山坡之下，以北面向林村河，其位置隱蔽、長滿草木又環境寧靜。周邊的土地屬為梅樹坑遊樂場而劃的「休憩用地」地帶的一部分。申請地點跟周邊的鄉村和住宅發展相隔一段距離，最接近的錦石新村距離申請地點約 80 米，而位於林村河另一邊的水圍村、帝欣苑和寶雅苑則分別與申請地點相距 80 米、130 米及 140 米。這些發展項目普遍被路邊的山坡和高大的樹木阻擋或被林村河分隔，看不見該靈灰安置所；
  - (iii) 申請人建議把先前用作安老院的現有兩層高建築物改建為靈灰安置所及相關用途，建築物體積則不變。現時該處所有 5 993 個骨灰龕位，約 600 個已使用。這些骨灰龕位所佔的總樓面面積為 169.67 平方米，僅佔整體總樓面面積約 24.2%。其他設施，包括用作拜祭和做法事的龕堂、辦公室、職員活動室、儲物室和演講堂，與宗教機構設有的設施相似。由於申請地點跟附近的鄉村和住宅發展之間有一段合理的距離，加上周邊地區的特色以及申請人建議採取紓減環境影響措施，所以擬議的發展項目應不大可能會對周邊地區的環境造成嚴重的影響；



- (iv) 擬議發展與區內的環境並非不相協調。申請地點上的現有建築物的整體體積和建築形態不變，位處其西面長滿林木的山坡亦會保留。在環境、排水、排污、土力、視覺和景觀方面，有關的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見；
- (v) 不過，運輸署署長對有關的建議有保留，因為出入申請地點有問題(包括通行權)，而上落客貨設施、泊車位和無障礙行人徑方面亦有問題。他認為申請人所提交的交通影響評估報告和有關通道安排的資料，未能解決循兩條路線(由大埔頭水圍路經林村河行人天橋和梅樹坑遊樂場，以及由錦石新村經現有停車場)前往申請地點的通行權問題。申請人亦未有完全解決上落客貨設施，泊車位和無障礙通道的問題。他不肯定申請人是否已取得梅樹坑遊樂場和錦石新村現有停車場的擁有人的同意，讓其使用該些路線和在該處設置泊車及上落客貨設施。此外，運輸署署長指出，申請地點超出太和港鐵站 500 米的步程，公共交通工具不易達，故此申請人須提交補充資料，包括與交通問題有關的技術監察報告、評估和理據。康文署署長表示，所有車輛均不得經梅樹坑遊樂場來往申請地點，申請人須解決車輛來往申請地點的出入口問題，以應付運作上的需要。警務處處長亦關注申請地點附近會有違例泊車情況，可能影響交通，而且每年清明節及重陽節期間都會有大量掃墓人士，需要警方調配資源指揮交通及管理人羣。由於擬議發展未能滿足設置通道、泊車和上落客貨設施的要求，因此並不符合有關擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 運輸署陸永昌先生在回應主席的提問時表示，申請人未有設置車輛／行人專用通道、泊車位及上落客貨設施以供靈灰安置所使用，因此，從交通角度而言，該署不支持這宗申請。至於現有那條通往申請地點的通道，並非由運輸署負責管理。

43. 一名委員留意到申請人指申請地點現時有 600 個已使用的骨灰龕位，遂詢問該靈灰安置所是否在政府公布的私營骨灰龕名單內。盧惠明先生表示，該靈灰安置所被列入表二，即是未有履行法定要求及／或契約條件。盧先生在回應主席的提問時表示，沒有資料證明在公布大埔區第一份分區計劃大綱圖之前，該靈灰安置所是否已經存在的現有用途。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 為應付使用者的需要而闢設的通道(車輛及行人通道)、泊車位及上落客貨設施未能符合當局的要求；以及
- (b) 申請書內的交通影響評估資料不足以證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生出席會議，解答委員的提問。盧先生此時離席。]

#### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及陳永榮先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 17  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/419 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號  
(部分)和毗連政府土地  
闢設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)(極樂寺重建計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/419C 號)

---

45. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與弘域城市規劃顧問有限公司(這宗申請的顧問之一)有業務往來。劉志鵬博士也已就此議項申報利益，因為他在屯門有一個住宅物業。小組委員會備悉鄭女士及劉博士已就未能出席會議致歉。

46. 秘書也報告，各界關注骨灰龕法案大聯盟與城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處於二零一二年三月一日舉行會議。會議期間，疊茵庭業主立案法團向城規會秘書提交日期為二零一二年三月一日的信件反對這宗申請。此外，該業主立案法團於二零一二年三月十六日下午舉行會議前提出呈請反對申請，並向城規會秘書提交日期為二零一二年三月十六日的信件。業主立案法團提交的兩封信的副本已在會上呈交，供委員參考。秘書又說，該兩封信所提及的反對理由，與業主立案法團在申請的法定公布期內提交的公眾意見所提及的理由相若。反對申請的公眾意見已撮述於文件第 11.4 段。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生報告，文件附錄 Ig(即申請人於二零一二年二月二十三日為回應政府部門的意見而提交的進一步資料)已在會上呈交，供委員參考。劉先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下各點：

背景

- (a) 現有極樂寺建築羣於屯門分區計劃大綱圖上主要劃為「政府、機構或社區」地帶，東面邊緣小部分範圍則位於「住宅(乙類)10」地帶。極樂寺建築羣主要包括極樂寺的私人地段及部分政府土地。二零一零年七月七

日，申請人提交第 16 條申請(編號 A/TM/400)，要求在整個極樂寺建築羣內進行靈灰安置所用途。然而，由於「靈灰安置所」既非「住宅(乙類)10」地帶第一欄用途，也非第二欄用途，因此，沒有條文訂明可申請作「靈灰安置所」用途。申請人其後於二零一零年七月十四日撤回申請；

- (b) 二零一零年九月二十日，申請人提交第 12A 條申請(編號 Y/TM/4)，以修訂有關的分區計劃大綱圖，把極樂寺建築羣的「住宅(乙類)10」部分改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便日後可提交關設靈灰安置所的規劃申請。申請人於二零一一年五月九日撤回申請；

### 建議

- (c) 這宗申請的地盤面積約為 3 275 平方米(包括 1 230 平方米政府土地)，全部位於現有極樂寺建築羣的「政府、機構或社區」部分。申請人申請關設擬議靈灰安置所(設有 4 900 個骨灰龕)及住宿機構(宿舍)，該建議屬極樂寺重建計劃的一部分；
- (d) 據申請人表示，極樂寺於一九九五年以前已提供靈灰安置所，以便為寺院成員、佛教家庭及當地社區提供服務。鑑於需求上升，靈灰安置所於二零零五年擴建並遷往現有地庫。極樂寺建築羣內設有 4 900 個骨灰龕(753 個已使用、624 個已預訂，及 3 523 個空置)，但未取得規劃許可；
- (e) 重建計劃的擬議建築物只限建於極樂寺的私人土地範圍內。有關計劃包括在地庫層之上興建兩幢樓高三層的建築物作寺院及宿舍用途。地庫層(總樓面面積為 641.63 平方米)會關設擬議靈灰安置所、洗手間及機房。擬議靈灰安置所會提供合共 4 900 個單人骨灰龕，數目與目前極樂寺靈灰安置所的龕位相同。擬議靈灰安置所及宿舍落成後，現有構築物內的所有骨灰龕均會遷往新的靈灰安置所；
- (f) 擬議宿舍大樓(住用總樓面面積為 610.84 平方米)會提供 11 個宿舍單位(供員工及參訪僧侶住用)、演講室、

食堂及辦公室。擬議寺院大樓地下會闢設紀念堂安放 800 個祖先神位(數目與極樂寺內現有祖先神位相同，即 773 個已使用及 27 個空置)、三個紀念堂、一個多用途大堂及一個辦公室。一樓及二樓會闢設廟宇。這幢宗教機構大樓的總樓面面積為 2 070.83 平方米(佔整體總樓面面積的 62.3%)。申請地點也會提供兩個泊車位、一個電單車位及一個輕型貨車上落貨處；

- (g) 正如申請書所述，申請地點接近西鐵站及其他公共運輸網絡，會鼓勵訪客乘搭公共交通工具或徒步前往。附近有六個公眾停車場及設有收費錶的車位。此外，在 773 個已使用的神位當中，約 30%是用以為在世者祈福，預計不會有訪客參拜。申請人提交的修訂交通影響評估顯示，擬議重建項目不會對區內道路系統帶來負面的交通影響；
- (h) 申請地點會提供一個私家車及的士停車處作上落客貨點。地下平面圖也已修訂，以闢設一條闊六米的雙程行車道及一條盡頭路，以便車輛掉頭。為解決橫過正門的行人與進出極樂寺的車輛爭路的問題，會調配員工以確保行人安全。申請人表示，雖然進入極樂寺的車輛或許須稍候讓行人橫過正門，但對屯安里盡頭路造成的交通影響有限，因為正門與屯安里盡頭路人車爭路點之間，設有車輛緩衝區供車輛等候。此外，極樂寺的管理層會鼓勵掃墓人士在清明節前後前往掃墓；
- (i) 據申請人表示，申請地點不會提供化寶爐設施，也不准燃燒冥鏹。儀式會在密封的室內地方進行；
- (j) 申請地點位於屯門瀘水廠(具有潛在危險的裝置)的諮詢區內。申請人提交的危險評估報告的結論是，擬議發展的個別風險水平可以接受，而擬議重建項目在施工和運作期間造成的社會風險及潛在人命損失風險微不足道；
- (k) 申請地點內的所有樹木均會保留。申請人指出，如得到相關政府部門同意，申請地點的政府土地部分會用

作美化環境。建議沿申請地點東南部分種植一行重標準樹作為屏障，以紓緩擬議建築物的影響；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

### 政府部門的意見

(1) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長的意見：

- 擬議靈灰安置所(如納入規管的申請取得許可)符合政策目標，即增加公營及私營的合法骨灰龕供應；
- 把所有骨灰龕放置在地庫層的修訂建議，可釋出更多空間作美化環境用途及改善行人流通情況，有助解決視覺影響的問題。然而，應提醒申請人遵守所有消防安全及逃生途徑的規定；以及
- 基於靈灰安置所政策的理由而支持這宗申請，但申請的用途必須履行所有法定規定及契約條件；

(m) 屯門地政專員表示，申請地點現有的構築物是在事先未取得屯門地政處書面批准的情況下搭建／改動，而申請人是在未取得許可的情況下佔用政府土地。此外，宗教機構及靈灰安置所用途，以及擬議構築物的建築物高度及上蓋面積違反土地契約條件。如擬議重建項目獲批給規劃許可，則申請人需就有關建議申請修改契約／換地。此外，根據地段第 2011 號(極樂寺)及屯門市地段第 377 號餘段(疊茵庭)的土地類別圖，申請人擬在所涉地點東北角落闢設的行人路線，似乎位於屯門市地段第 377 號餘段(疊茵庭)的範圍；

(n) 運輸署署長的意見：

- 他對行人流量的估算有保留。由於申請地點泊車位不足，因此，私家車乘客／司機須把車輛停泊在附近停車場，並徒步前往極樂寺。這些私家車乘客／司機佔相當大比例(佔訪客的 39.1%)，也應計作行人。根據申請書所顯示，現有行人流量為 330 人，這個數目是因應目前已使用的 1 526 個骨灰龕及神位而產生。申請人沒有回應運輸署署長的問題，即

預測的行人流量(清明節繁忙時段為 1 238 人)是否合理，因為預測的行人流量是因應擬議龕位及神位(5 700 個)全部被使用而估算，但申請人沒有妥善考慮與現時的龕位／神位相比，新使用的龕位／神位(尤其在首兩年)產生的行人流量較高；

- 雖然申請人建議把申請地點南面的寺內行人路由 1.5 米擴闊至 2 米，但該行人路並非延續至連接入口以避免人車爭路。他不同意申請書所述「行人無需橫過寺內車道」，因為一些訪客(尤其是長者及攜帶大型典禮物品的人士)在到達私家車／的士停車處之前，會在入口附近或寺內通道南面落車，以便直接乘搭升降機。他擔心如在停車處外進行上落客貨活動或有行人橫過寺內通道，則上落客貨時間便會延長，導致車龍堵塞有關地段外的公共道路／行人路；
- 根據申請書，旅遊車停泊在多用途大堂辦公室旁的上落客貨處，會阻塞辦公室的門口。在這情況下，由正門徒步至食堂的訪客或許需使用寺內車路；以及
- 鑑於屯門地政專員提出的土地類別問題，他對在擬議發展入口處闊設闊 2.5 米的行人通道及闊 6 米的行車道是否可行表示關注；

(o) 警務處處長的意見：

- 他最關注的是有關建議對屯安里、屯富路及青山公路的行人及交通造成影響；
- 現有大閘的闊度(只闊 5 米)不足以同時用作車輛及行人的入口。擬議的四個上落客點實際上位於一個停車處，而且沒有行人路供乘客輪候之用。雖然申請人曾建議擴闊行車通道和正門，但行車通道兩旁也應闊設行人路，以便申請地點人羣過度擠迫時，可以實施「潮水式」的措施疏導參拜的善信；
- 預計會有大量善信及車輛前往極樂寺，尤以相關節日為然。由於申請地點上落客設施不足，預計會出現嚴重交通擠塞。他擔心擬議發展造成的交通擠塞很大機會會令屯安里、屯富路及青山公路的行人及

交通受影響。此外，也會妨礙消防局及救護站(位於屯富路及屯安里交界處)的緊急服務和阻塞提供緊急服務的救護車進入申請地點；

- 在繁忙節日調派未受訓練及訓練不足的工作人員在正門負責交通／行人管制的工作，可能會令交通意外的風險增加，也會對員工本身的安全構成威脅。此外，申請人假設每輛車在擬議停車處上落客只需一分鐘，實低估了上落客的時間；以及
- 他對申請人提議的「預約探訪」安排是否可行表示關注；

[馬錦華先生此時離席。]

(p) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）的意見：

- 有關現時的極樂寺，附近易受空氣影響的受體一直向他強烈投訴，指申請地點的化寶爐及燃燒冥鏹時排放煙霧及臭味。雖然極樂寺自二零一一年三月已把現有的化寶爐上鎖，並安排善信在其他地方燃燒冥鏹，但極樂寺聲稱，有訪客於二零一一年七月三十一日在未經他們許可的情況下，把化寶爐的鎖打開並燃燒冥鏹。這單一事件已引致附近住宅發展的個別居民、管理處及業主立案立團提出多宗環境投訴。申請人應就這方面妥善管理極樂寺；
- 有關地點位於屬潛在危險裝置的屯門濾水廠的諮詢區(半徑為 400 米)範圍內。《香港規劃標準與準則》規定須就擬議發展進行潛在危險裝置危險評估，並把評估提交潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)批准；
- 從危險的角度而言，申請人提交的修訂危險評估報告尚有重大問題未解決，而有關評估現階段不可接受。因此，環保署署長現階段未能支持這宗申請；以及
- 申請地點自二零零九年以來涉及 14 宗有關環境的投訴(九宗關於空氣污染、三宗關於噪音、一宗關於水污染及一宗關於其他問題)。然而，只有一宗於二零



一一年接獲的空氣污染投訴其後證明屬實，其他不是未能證明屬實就是不屬環保署署長的權限範圍；

公眾意見及區內人士的意見

(q) 當局曾五度公布申請人提交的申請及進一步資料，而在個別法定公布期的首三個星期內接獲的公眾意見數目撮述如下：

公布日期	反對	支持	中立	空白	合計
二零一一年 五月二十日	2 296 (當中一份附有 118 個簽名)	1 104 (當中一份附 有 9 個簽名)	0	5	<b>3 405</b>
二零一一年 八月十二日	3 827	808 (當中一份附 有 3 856 個 由申請人收 集的簽名， 另一份附有 七個簽名)	2	2	<b>4 639</b>
二零一一年 十二月二日	4 127	552	14	5	<b>4 698</b>
二零一二年 一月十七日	1 748	13	0	1	<b>1 762</b>
二零一二年 一月二十日	2 127	414	0	4	<b>2 545</b>

(r) 疊茵庭的物業管理公司收集了大量公眾意見(在五個公布期內分別收到 2 240 份、3 818 份、4 110 份、1 707 份及 2 102 份)，當中大部分由疊茵庭的居民提交。反對申請的意見包括由立法會議員、區議員、政黨、鄉事委員會、不同關注團體、疊茵庭及附近屋苑的業主立案法團和個別人士提交。反對理由撮述於文件第 11.4 段，有關重點扼述如下：

- 極樂寺發展項目沒有事先取得批准，屬違例發展。該寺院利用已出售的骨灰龕及消費者的福祉，以博

取政府從寬考慮。食物及衛生局局長表示，任何違反規劃條件的骨灰龕場都不會獲得批准。容許私人靈灰安置所的非非法經營者把非法業務變成既定事實，會造成漏洞；

- 有關的靈灰安置所違反契約、法定圖則及《建築物條例》。批准申請會為其他把違例靈灰安置所納入規管的經營者立下不良先例；
- 法庭已駁回司法覆核申請，但極樂寺繼續無視拆卸政府土地上非法構築物的命令；
- 申訴專員已促請有關當局解決非法佔用政府土地及違反契約的問題、加強執法行動、及早杜絕有關問題和防止問題日後重現；
- 再三延期和改期考慮申請是浪費政府資源，而且延誤當局採取土地管制行動及清拆違例構築物；
- 政府應在適當地點為靈灰安置所作出規劃，而不是准許個別組織在不擬作這用途的地方闢設靈灰安置所；
- 骨灰龕供應充足(政府已規劃在曾咀關設 110 000 個龕位)，無需增設私營靈灰安置所；
- 靈灰安置所與附近的住宅發展，尤其是疊茵庭太接近，而且不相協調。有同類申請(編號 A/TM/398)因過於接近住宅發展而遭拒絕；
- 在節日期間燃燒香燭冥鏹、燈光及參拜儀式已對區內，特別是疊茵庭的居民造成嚴重的空氣、眩光及噪音影響和滋擾；
- 擬議靈灰安置所會對區內居民造成心理上的影響，並且對整體的生活環境及物業價值造成負面影響；
- 有關建議會造成負面的交通影響，因為疊茵庭和極樂寺共用同一通道(屯安里)，而這條路不能負荷重建項目產生的額外交通流量。申請地點的泊車位不足，若通道出現交通擠塞，會影響緊急服務及導致人車爭路；

- 在地庫闢設靈灰安置所會出現潛在火警及人羣管理風險。由於申請地點位於斜坡，大型挖掘工程會侵蝕水和泥土，導致山泥傾瀉；
  - 極樂寺接近屯門濾水廠，大量訪客及燃燒物品可能會對濾水廠構成意外風險。如發生氯氣泄漏事故，會對極樂寺的訪客，尤其是在地庫的訪客構成危險；以及
  - 有關建議旨在牟利，在享有稅項豁免優惠的同時違反宗教習俗；
- (s) 支持申請的意見由個別人士，包括疊茵庭的居民提交。大部分意見都是由申請人收集，一些意見則以標準信件形式提交。支持申請的主要理由撮述於文件第 11.5 段，重點扼述如下：
- 極樂寺是一處供參拜和舉行宗教活動的地方，有 50 多年歷史，在疊茵庭落成前已存在。極樂寺歷史悠久，規模完善，深得虔誠信眾信任；
  - 公營和私營靈灰安置所不足。靈灰安置所的設計現代化，不會造成任何負面的視覺影響。寺院管理完善，而且提供良好的服務；
  - 重建計劃旨在改善參拜的設施和弘揚佛法，在寺院闢設靈灰安置所十分普遍；
  - 應體恤已在極樂寺購買龕位的人士，如申請遭拒絕，他們會成為受害者，其祖先也會受打擾；
  - 寺院及疊茵庭多年來和平共處，有關發展不會影響附近居民的日常生活，也不會對他們造成不便；以及
  - 極樂寺一直主動解決有關規劃、土地及建築物的問題，又積極與政府部門溝通以期把擬議發展納入規管；
- (t) 除接獲上述的公眾意見外，疊茵庭業主立案法團曾致函個別城規會委員和政府政策局／部門，表示反對擬議發展，以及擔心有關發展會在環境及交通上造成負面影響，例如阻塞通道、發出刺眼光線、燃燒冥鏹造

成灰燼及塵埃飛揚，以及舉行儀式會造成噪音滋擾。一名立法會議員及一名屯門區議員也曾致函相關政府部門，就有關發展對交通、緊急服務及保護樹木方面造成負面影響提出意見；

(u) 屯門民政事務專員的意見：

- 他一直都有接獲附近居民的意見／投訴，主要反對擬議靈灰安置所用途，以及對交通及環境方面造成的影響，包括發出刺眼光線，以及燃燒香燭造成灰燼／塵埃飛揚；
- 有市民曾向他反映，即使申請仍在考慮階段，申請人卻繼續出售龕位。因此，有理由相信，申請人正如一名立法會議員所述，只是採取拖延策略，令有關構築物的受影響客戶人數增加，以致當局日後更難採取執法行動；
- 屯門民政事務處有理由相信支持者實際上是已購買龕位的市民，因為申請人有系統及精心地策劃安排其客戶提交支持申請的意見；以及
- 公眾認為當局在沒有充分理據支持下，再三准許申請延期實是一個漏洞，令私營靈灰安置所的非經營者可把非法業務成為既定事實。市民會認為相關當局逃避責任，沒有對非法業務採取執法行動。立法會議員可能會跟進個案，研究相關當局是否已盡力遏止私營靈灰安置所非法經營；以及

(v) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請，有關評估撮述如下：

- (i) 極樂寺連同為其員工及到訪僧人提供的宿舍(極樂寺的配套功能)大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。然而，靈灰安置所屬第二欄用途，須取得城規會的規劃許可；
- (ii) 據申請人表示，極樂寺於一九五五年在申請地點建成，並於一九六四年重建。申請地點位於一大片「政府、機構或社區」地帶的東面邊

緣，北面較遠處建有其他宗教機構，例如清涼法院、天濟善堂及神召神學院。緊貼申請地點東面是一大型住宅發展(疊茵庭)，該發展建有九幢樓高 24 層的住宅樓宇，於二零零年年初入伙。疊茵庭及極樂寺共用屯安里作唯一的主要通道，而且兩者的入口互相靠近，極樂寺的訪客及居民難免會擠擁在同一通道上。靈灰安置所的現有活動會對附近居民造成滋擾；

- (iii) 這宗申請要求在極樂寺的地段(劃為「政府、機構或社區」地帶)內重建極樂寺，以便興建新的建築物。擬議重建項目包括在一層地庫之上興建兩幢建築物，地庫層主要用以闢設擬議靈灰安置所連洗手間及機房。地庫層上的寺院及宿舍大樓(樓高三層)位於申請地點東面邊緣，接近疊茵庭。由於擬議靈灰安置所設於地庫，規劃署城市設計及園境組預計不會造成負面的視覺影響，而擬議發展與現有景觀特色並非不相協調；
- (iv) 至於交通方面，警務處處長主要關注有關發展會對屯安里及附近道路的行人及交通造成影響，預計會出現嚴重交通擠塞，尤以節日期間為然。交通擠塞會妨礙附近消防局及救護站提供緊急服務，遇上緊急情況時也會阻礙緊急服務車輛駛入申請地點。此外，調派未受訓練或訓練不足的人員在入口執行交通／行人管制，會對有關人員的安全構成危險，也會增加發生交通意外的風險。上落客貨活動的問題或許被低估了。此外，他認為申請人提出的「探訪預約」安排未必可行；
- (v) 運輸署署長對預算的行人流量有所保留，也不信納行人無需橫過寺內行車道。他又對以下問題表示關注：寺內通道的交通流量、已規劃的上落客貨安排、車龍可能堵塞公共道路／行人路，以及在擬議發展入口闢設闊 2.5 米的行人通道及闊 6 米的行車道的可行性。此外，擬在二

零一二年清明節實施的探訪安排仍有待觀察，申請人亦應進行交通調查；

- (vi) 有關環境方面，環保署署長指出，申請地點位於屬潛在危險裝置的屯門濾水廠諮詢區半徑 400 米範圍內。因此，擬議發展須進行危險評估及獲協調委員會批准。從危險的角度而言，經修訂的危險評估報告有重大問題尚待解決，而有關評估仍未能接受。因此，環保署署長現階段不能支持這宗申請。此外，環保署署長一直有接獲附近易受空氣影響的受體強烈投訴，指使用化寶爐及在申請地點進行活動燃燒冥鏹時排放煙霧及臭味。在這方面，極樂寺聲稱根據重建計劃，申請地點不會提供燃燒冥鏹設施，而現有的化寶爐已自二零一一年三月上鎖。然而，有訪客於二零一一年七月三十一日在未取得他們的許可下燃燒冥鏹。鑑於上述情況，擬議重建計劃沒有遵守城規會規劃指引編號 16，因為擬議發展會為附近地區帶來不利的環境影響及滋擾；以及
- (vii) 自二零零零年以來，小組委員會曾考慮十宗要求在屯門分區計劃大綱圖所涵蓋地區闢設五個靈灰安置所的申請，當中三個靈灰安置所獲批准，而兩個則遭拒絕。由於同一「政府、機構或社區」地帶從沒有靈灰安置所用途獲批准，因此，批准這宗申請會為「政府、機構或社區」地帶內其他同類的申請立下不良先例。此外，留意到附近建有其他宗教機構，包括清涼法院及天濟善堂，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令區內的交通擠塞和環境滋擾問題惡化。

48. 主席備悉一些公眾意見提出的問題，並詢問如附近的濾水廠泄漏氯氣，會否危及極樂寺的訪客，尤其是設於地庫的靈灰安置所的訪客。環境保護署(下稱「環保署」)的黃漢明先生說，由於申請地點位於屯門濾水廠的諮詢區，加上預計擬議靈灰安置所在節日期間會吸引大量訪客前往該區，因此，已規定申請人必須進行危險

評估。根據申請人提交的危險評估報告，預計節日期間每日最高的訪客人數只有約 500 至 600 人。由於擬議靈灰安置所提供 4 900 個龕位，這個數字低得不合理。一名委員詢問在預算訪客人數方面，是否有任何標準或參考作依據。黃漢明先生說，訪客人數應以合理的比率估計。就這宗個案而言，與擬議發展的規模相比，在節日繁忙時間約有 500 至 600 人的預計數字似乎低得不合理。環保署曾就如此低的估計數字提出質疑，但沒有接獲申請人的回應。

49. 運輸署的陸永昌先生闡述運輸署對申請表示關注的事項。他說申請人在估計繁忙時間的訪客人數時，並沒有妥善考慮新使用的龕位及神位產生的訪客比率較高。申請書預測的行人流量只是根據在清明節繁忙時段就現時已使用的龕位及神位(約 1 500 個)進行的調查而得出。陸永昌先生指出，該 1 500 個龕位及神位或許已被使用多年，因此產生的訪客人數較少。運輸署表示，如把新近擬議的龕位及神位計算在內，則預測的行人流量(清明節繁忙時段為 1 238 人)顯得不切實際。

50. 陸永昌先生又說，文件的繪圖 A-17 顯示由屯安里徒步往極樂寺的訪客可能需要在入口橫過行車道，導致人車爭路。行人橫過行車道時難免令行車道的交通受阻，而且由於屯安里盡頭路與極樂寺大閘之間的空間有限，因此很大機會令車龍伸延或阻塞申請地點外的公共道路／行人路。陸先生也指出，入口附近會闢設升降機，供訪客前往地庫的靈灰安置所。預計一些訪客(尤其是長者及攜帶大型物品的訪客)會在入口附近落車並直接前往乘搭升降機。如大量訪客在升降機前聚集，他們或許需要站在行車道，導致人車爭路。此外，如把多用途大堂辦公室旁的擬議上落客貨處用作旅遊車泊車／落客活動，則寺內行車道可能會被訪客阻塞。旅遊車會堵塞辦公室的門口，令訪客不能利用辦公室及多用途大堂作為申請地點內的通道。此外，運輸署擔心節日期間會有大量訪客及私家車湧至造成交通擠塞，導致屯安里、屯富路及青山公路的行人及交通受阻。公共道路阻塞會妨礙消防局及救護站(位於屯富路及屯安里交界)的運作，遇有緊急情況時，也會阻礙緊急服務車輛前往申請地點。

51. 一名委員詢問運輸署所關注的問題是否已清楚轉達申請人，以及該署曾否協助申請人解決上述交通問題。陸先生說，運輸署十分關注靈灰安置所對區內道路網可能造成的交通影響，並一直就極樂寺重建計劃的交通問題持續與申請人及其顧問進行磋商。他

指出，運輸署已把該署的意見轉達申請人，但申請人並沒有就該署提出的一些問題作出回應。

### 商議部分

52. 一名委員認為，為配合靈灰安置所不斷增加的需求，以及達至政府在全港各區提供靈灰安置所的目標，有關政府部門應與有關的發展商／營運者保持良好溝通。該名委員建議如警務人員在節日期間能協助控制人羣及實施交通管理措施，便可解決對區內道路可能造成交通影響的問題，而這宗申請也可予容忍。主席備悉這宗申請最初於二零一一年五月提交，而且當局曾按申請人的要求兩度延期考慮申請，以便申請人有時間提交進一步資料，以回應政府部門的意見。他相信有關的政府部門已把其意見及關注的問題轉告申請人。陸永昌先生補充說，雖然政府的政策是增加靈灰安置所設施的供應，以應付公眾的需求，但運輸署必須確保這類設施不會對附近地方的交通造成負面影響。至於極樂寺重建計劃的擬議布局，申請地點提供的地方不足以容納足夠車位及上落客貨處，以滿足訪客的需要。申請地點的車位及上落客貨處不足會對附近的道路造成交通問題。鑑於警務處處長就這宗申請提出的意見，申請人不應依賴警方控制人羣及實施交通管理措施，以紓減擬議發展引致的負面影響，因為這會對警方的資源造成很大影響。

53. 主席認為，除了運輸署及警方提出的問題外，環保署也關注到附近具有潛在危險的裝置，並指出有關的危險評估報告不可接受。如小組委員會決定拒絕申請，則拒絕理由應包括這一點。其他委員對這意見表示贊同。就此，秘書補充說，文件第 13.1(b)段提及「不利的環境影響及滋擾」的拒絕理由通常指空氣污染／噪音／水污染的問題，而不是具有潛在危險的裝置所造成的危險。為了清楚反映對造成危險方面的憂慮，應另外加入一項拒絕理由。委員表示同意。

54. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由。委員同意附加一項有關危險評估的拒絕理由，並認為其他理由恰當。有關理由如下：

- (a) 設有 4 900 個骨灰龕的擬議發展項目可能會影響附近道路網的交通。申請人建議的交通管理措施未必能夠落實。擬議發展項目或會對行人和車輛交通造成負面影響。



響，但申請人未能證明問題能妥為解決。此外，運輸署署長和警務處處長均認為通道安排不能接受；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為申請書未能證明擬議發展不會為附近地區帶來不利的環境影響及滋擾；
- (c) 申請地點位於屯門濾水廠(屬具有潛在危險的裝置)的諮詢區。環境保護署署長認為申請人提交的潛在危險裝置危險評估不能接受，因為申請人未能證明擬議發展會符合《香港規劃標準與準則》所訂明的風險指引；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「政府、機構或社區」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘同類申請獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞和環境滋擾問題惡化。

[陳炳煥先生此時離席。]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/430      在劃為「工業」地帶的屯門建群街 3 號  
永發工業大廈地下工廠大廈 A 單位  
經營商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/430 號)

---

55. 鄭恩基先生表示，他在多年前曾參與該幢工業大廈的發展，而該幢大廈的入伙紙是於一九七九年發出的。秘書說，該幢工業大廈早已落成，雖然鄭先生過去有從事涉及該幢大廈的業務，但那是超過三年之前的事，因此，按照城市規劃委員會的既定做法，已申報利益的鄭先生可以留在席上。

### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示支持活化工業樓宇；以及

[許國新先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請處所的總樓面面積約為 238.8 平方米，位於工業區現有一幢工業樓宇的地下，直接面向公共道路；
  - (ii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D 的規定，因為申請的用途規模細小，不會對區內的道路網造成很大的不良影響，運輸署亦對這宗申請沒有意見。此外，預計該區的環境和基礎設施亦不會受到不良影響。相關的政府部門(包括環境保護署、渠務署和水務署)都不反對這宗申請；
  - (iii) 先前有兩宗提出在該幢工業大廈地下經營士多的申請分別於一九八七年六月十九日和二零零零年六月三十日獲得批准，涉及的樓面面積分別為 8.4 平方米及 7.8 平方米。根據城規會規劃指引編號 25D 的規定，合計商用樓面面積的限制並不適用於規模細小的士多。倘這宗申請獲得批准，該幢工業大廈地下一層的合計商用樓

面面積將會是 238.8 平方米，並不超出 460 平方米的准許上限。此外，該申請處所直接面向建榮街和建群街，有獨立的逃生途徑。消防處表示，只要申請處所設有消防裝置及設備，並有逃生途徑，便不反對這宗申請。因此，建議在規劃許可加入相關的附帶條件；以及

- (iv) 雖然申請人申請把有關處所永久闢作有關的用途，但為免妨礙落實該處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並為了可監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。這個許可有效期與最近批准的幾宗擬在同一「工業」地帶經營「商店及服務行業」的同類申請（編號 A/TM/393、402、404、409、411、412 及 425）的臨時規劃許可有效期一致，都是三年。因此，批給這宗申請為期三年的臨時許可，與小組委員會先前的決定一致。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一五年三月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一二年九月十六日或之前），提交申請處所的消防裝置及設備建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一二年十二月十六日或之前），落實申請處所的消防裝置及設備建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是為了解小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，申請人須就有關建議申請短期豁免書。倘申請獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價、豁免書費用及行政費用；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責安排通道；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬議的汽車修理工場與其餘店舖之間須以耐火時效達兩小時的牆／板隔開，有關間隔須符合《1996年耐火結構守則》的規定。此外，每間店舖／工場都須有足夠的出口，並須符合《1996年提供火警逃生途徑守則》的規定。各店舖及工場須按照《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，提供足夠的洗手間。申請人亦須按照《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士通道及洗手間。如擬進行任何新的不獲豁免建築工程，必須按照《建築物條例》的規定正式提出申請，以供屋宇署審批；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，在這宗申請涉及的範圍內，必須有一條與該工業大廈用作工業用途的那部分完全分隔開的逃生途徑。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

議程項目 19  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/362 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 131 號(部分)及第 135 號餘段(部分)臨時存放貨櫃、停泊貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)及貨車和附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/362A 號)

---

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放貨櫃、停泊貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)及貨車和附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路都有易受影響的住宅用途，最接近的一個就在申請地點南面，預計環境會受到滋擾。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點現時僅提供一個貨櫃車泊車位，申請人須提出理據證明現時提供的泊車位能滿足其泊車需求；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為要前往申請地點必須經過民居，往來的重型車輛會產生噪音，對附近居民構成滋擾；

- (e) 元朗民政事務專員表示收到申請地點毗鄰地段擁有人的遺囑管理人的信件，表示關注申請用途會否影響其管理的土地；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請的用途不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。雖然申請地點附近有露天貯物場、貨倉和工場，但大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就這些違例發展採取執行管制行動。申請書內未有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，作與這宗申請相同的用途，而且有關的政府部門對這宗申請亦有負面意見，其中環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路都有易受影響的住宅用途，而最接近的一個就在申請地點南面約 35 米的地方，預計環境會受到滋擾。另外，運輸署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點只提供一個貨櫃車泊車位；以及
  - (iii) 申請地點或在同一「住宅(乙類)1」地帶內的土地，先前從未有涉及貨櫃車的臨時用途取得許可。小組委員會過去亦拒絕了六宗提出在該「住宅(乙類)1」地帶內闢設臨時貨櫃車停車場及露天貯物用途的申請。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在該區擴散。倘這類用途的申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 申請的用途不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是作中等密度的近郊住宅發展。申請書內未有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可作這宗申請所提出的用途，而且申請人沒有提供任何資料證明其所申請的用途不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在該「住宅(乙類)1」地帶內擴散。倘這類用途的申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/373 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗屏山元頭山的政府土地(近青山練靶場)進行挖土(進行土地勘測工作以評估現有電塔附近斜坡的穩定性)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/373 號)

---

## 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的挖土工程(進行土地勘測工作以評估現有電塔附近斜坡的穩定性)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 現有的電塔是供電基建設施的主要部分。擬議的挖土工程必須進行，才能進行土地勘測工作，評估現有電塔附近斜坡的穩定性，從而確保電塔安全及能夠為公眾供電。因此，這宗申請並沒有違反「自然保育區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 進行擬議的挖土工程，是要取得中華電力有限公司編號 4BPB28 電塔的土力資料，以評估附近斜坡的穩定性，確定是否須進行防止山泥傾瀉的斜坡工程。據申請人所述，勘測用的探井面積會是 0.5 米 x 0.5 米，深約 2 米。當岩土勘探工程完成後，申請人會把申請地點回復原狀；
  - (iii) 由於申請地點的面積相對較小，申請人在完工後亦會把該處回復原狀，加上工程屬臨時性質，進行擬議的挖土工程，應不大可能會妨碍落實「自然保育區」地帶的長遠規劃意向，亦不會對周邊地區的景觀或環境造成負面影響；以及
  - (iv) 進行擬議的工程亦不大可能會對周邊地區的生態、景觀、交通及土力造成重大的負面影響。



相關的政府部門(包括漁農自然護理署、規劃署城市設計及園境組、運輸署及土木工程拓展署土力工程處)對這宗申請也沒有反對或負面意見。建議如申請人所提出，在規劃許可加入把申請地點回復原狀的附帶條件，盡量減低擬議土地勘測工作所造成的影響。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 落實紓減生態影響的措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (b) 如申請人所建議，當擬議的土地勘測工作完成後，把申請地點回復原狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，申請人須在展開土地勘測工作前，取得元朗地政專員的批准；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，挖土工程不得阻礙地面水流，或對任何現有的水道、鄉村排水渠或溝渠等造成負面影響；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責

私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，議定如何在申請地點進行工程而不影響架空電纜／電塔。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵從根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/374 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 347 號(部分)、第 348 號(部分)、第 349 號(部分)、第 350 號(部分)、第 355 號 B 分段(部分)、第 356 號(部分)及第 357 號(部分)作臨時「野戰中心」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/297)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/374 號)

---

### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「野戰中心」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/297，有效期至二零一二年三月二十七日)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年，有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B 的規定，因為自上一次批給許可以後，規劃情況並無實質改變，周邊地區的土地用途也沒有改變。此外，為規劃許可續期，在規劃上並沒有負面的影響，申請人並已履行上一次獲批規劃許可的所有附帶規劃條件，而且這次申請的許可有效期與先前所批給的許可同為三年。環境保護署(下稱「環保署」)也表示，過去三年沒有收到涉及申請地點環境的投訴；
- (ii) 申請地點在濕地緩衝區內，位置接近一個劃為「綠化地帶」的小圓丘。不過，野戰中心不涉及填塘工程，亦不接近任何魚塘。這宗申請提出的用途只是臨時性質，為期三年，不會對申請地點外面的濕地保育區內魚塘的生態價值造成長遠或負面的滋擾和影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為，這個發展項目不大可能影響具有高生態價值的棲息地，而環保署對這宗申請也沒有負面意見。因此，申請人沒有違反城規會規劃指引編號 12B 的規定；
- (iii) 據申請人所述，每日只有四場野戰，每場約有 20 人參加。參加者分批由旅遊巴士接載前往該處，旅遊巴士會取道區內道路，在野戰中心外落客後離開，該處沒有泊車處。此外，申請地點四周豎設了竹圍欄，以免對附近的天然草木造成負面影響。申請的用途不涉及改變申請地點的天然地形、在該處鋪築地面或加鋪覆蓋物，因此野戰中心不大可能會對周邊地區的交通

通、排水及景觀造成重大的負面影響。相關的政府部門包括運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (iv) 為解決漁護署就圍繞整個申請地點的現有圍欄的維修保養及規劃署城市設計及園境組對沿申請地點邊界栽種植物美化環境提出的問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件；以及
- (v) 曾有提出在同一「康樂」地帶內闢設同類用途(野戰中心)的規劃申請獲小組委員會批准，理由包括野戰中心大致符合劃設「康樂」地帶的意向，又不涉及填塘工程，亦不接近濕地緩衝區內任何魚塘，而且該等申請用途不大可能會對周邊地區的交通、排水和景觀造成負面影響。批准現在這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年三月二十八日至二零一五年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點營業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)，為整個申請地點設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)，提交樹木勘察和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)，落實樹木勘察和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，地段擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項正規化。倘有關申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並

與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責維修保養自行闢設的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人必須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。凡整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的貨倉、露天屋棚或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在平面圖上清楚標示有關器具的位置。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，同時也要清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人必須移除申請地點上的違例構築物。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物規例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動對付。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段由建築事務監督釐定發展密度；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生出席會議，解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 22  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/212 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段和毗連政府土地興建分層樓宇、經營商店及服務行業和略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/212C 號)

---

71. 秘書報告，鄭心怡女士和劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他們現時與這宗申請的顧問雅博奧頓國際設計有限公司及何田顧問工程師有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士和劉博士沒有直接參與這宗申請，而他們已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建分層樓宇、經營商店及服務行業和略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段，當中重點概述如下：
  - (i) 屯門地政專員表示，這宗申請所涉的政府土地面積為 1 094 平方米，佔申請地點面積的 62.3%，而申請人的私人土地的面積則為 663.3 平方米，佔申請地點面積的 37.7%，相比之下，前者的面積大得多。有關的私人地段是舊批農地，倘若這宗申請獲批給規劃許可，申請人須就其建議申請修訂契約／換地；

- (ii) 鑑於這宗申請符合既定的噪音及空氣標準，而且排污渠的容量足以應付擬議發展項目排放的污水，因此從環境的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。不過，他關注申請人建議的消滅噪音措施是否切實可行，有關措施包括兩組尺寸最大為 22 米 x 39 米的全高度隔音屏障，以及由地下至屋頂的伸出的建築簷(最長為兩米)；
  - (iii) 路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長表示，申請地點會與擬建的屯門西繞道有直接抵觸。根據該項目督導小組在二零一一年三月十一日核准的屯門西繞道建議路線，有關的地段正正位於屯門西繞道的高架道路之下，可能須清拆／收回；以及
  - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境十分擔心隔音屏障可能會對視覺有影響。申請地點呈長形，夾在西面的西鐵綫和東面的青山公路之間。在該處發展的項目會受到嚴重的交通噪音及車輛廢氣的影響，故此不適宜作住宅發展。為保護擬議的住宅發展項目免受噪音影響，申請人建議闢設的大型隔音屏障，垂直計，由轉換層至天台水平，高度約達 30 米；向橫計，由擬議的住宅大廈的一端至另一端，闊度達 17 至 19.6 米，當中還有住宅大廈相連，形成一道長約 80 米的連續外牆，與市區邊緣的環境格格不入。此外，申請人並沒有在項目設計上，提供任何有力的理據，支持略為放寬建築物高度限制的建議；
- (d) 當局曾公布這宗申請及有關這宗申請的進一步資料三次，在各段法定公布期的首三個星期內，共收到 12 份公眾意見書，分別來自一名屯門區議員、屯門東北分區委員會主席、桃園圍鄉事委員會、屯門泥圍鄉事委員會、屯門泥圍村村代表、屯門藍地一名原居民代表、創建香港及個別人士。所有提意見人均反對這宗申請，主要是因為擬議的發展項目接近陶氏祖墳，會



影響「風水」，而且該項目涉及砍樹，並會對環境及交通造成影響；再者，放寬建築物高度限制不會對公眾帶來增益。部分提意見人要求城市規劃委員會考慮村民憂慮的問題，並且永久擱置這宗申請；

- (e) 屯門民政事務專員表示收到市民的反對意見，表示反對申請地點自一九九六年以來的土地用途(當中包括這宗申請)，反對理由包括毗鄰申請地點的一些墳墓／宗族(包括陶氏一族)會受影響，而擬議的發展項目會影響藍地、泥圍及桃園圍的「風水」；以及擬建的多層大廈會阻擋景觀，造成屏風效應，影響有關的鄉村，對附近的環境造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點夾於西鐵的架空路段與青山公路藍地段之間。為紓減擬議住宅發展項目所受到的噪音影響，申請人建議在三幢住宅大廈之間闢設闊大的隔音屏障，由平台至天台，全高度約達 33.9 米，每幢大廈之間的闊度約達 17 至 18.5 米。由於三幢住宅大廈的形貌和布局有所修改，擴闊了大廈之間的距離，樓層設計亦有所改動，擬議發展項目平台以上由南端的第一座至北端的第三座的整體長度約為 79 米。從景觀的角度而言，擬議發展項目有這樣一道長長的連續牆，實在並不可取。由於隔音屏障太大型，總城市規劃師／城市設計及園境十分擔心該屏障會對景觀有影響；

- (ii) 最初在這個擬議項目的大廈之間闢設全高度的隔音屏障的申請(編號 A/TM-LYTT/93)於二零零二年獲批給許可。當時小組委員會認同有需要採取這樣的紓減影響措施以處理噪音問題。不過，時至今日，眾所周知，連續不斷的外牆影響景觀及可能會阻礙空氣流通，已不再為市民大眾所接受。當局公布可持續建築設計，顯示政府不鼓勵這類建築設計，希望通過建築物的

間距，達至促進市民的生活空間環境的可持續性的規劃目標。就這個發展項目而言，在住宅大廈之間設置全高度隔音屏障，各大廈之間便完全沒有距離，變成一道長約 79 米的連續外牆。這樣的設計不符合通過建築物間距以促進環境方面的可持續性的規劃目標，故此，不應接納這種不可取的連續外牆設計；

- (iii) 根據申請人的建議，發展項目有約 2 345.86 平方米的地方不計入或可獲豁免計入總樓面面積，等同整體總樓面面積再加約 37%。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》（下稱《作業備考》）APP-152 及 151 號訂明，批予總樓面面積寬免的可持續建築設計的要求及先決條件適用於二零一一年四月一日以後提交的建築圖則。據此，泊車位、住客康樂設施、非強制性／非必要機房、露台、工作平台和窗台可能要計入總樓面面積，視乎是否符合相關《作業備考》的規定。建築／隔音簷亦可能要計入地積比率及上蓋面積，故此，這個申請計劃或須大幅修訂；
- (iv) 申請地點附近地區分別劃為「鄉村式發展」地帶（建築物高度限制為三層（8.23 米））、「住宅（乙類）1」地帶及「住宅（戊類）」地帶（兩個地帶的建築物高度限制均為一層停車場之上再加四層（15 米））。發展項目那道連續的外牆與其周邊的村屋格格不入，令不協調的情況更為明顯。總城市規劃師／城市設計及園境亦表示連續外牆與市區邊緣的環境格格不入；
- (v) 根據申請人的排污建議，申請人會在青山公路藍地段現有單車徑下面鋪設一條私人污水管及附連的排水井，並會負責該等水管的維修保養。不過，申請人卻未能證明相關的政府部門會認為其排污建議可行和可以接受。運輸署署長及路政署總工程師／新界西均不建議沿公共道路

鋪設私人污水管，而且申請人並沒有提供有力的理據；

- (vi) 擬議發展與擬建的屯門西繞道建議的路線有直接抵觸，該路線已在二零一零年十一月二日獲屯門區議會贊成通過。路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長表示，相關的地段可能會因大橋工程而要清拆／收回，而屯門西繞道工程亦需要相關的政府土地；
- (vii) 如申請人提交的平面圖所示(文件的繪圖 A-1)，申請地點北面邊界非常接近現有墳墓及甕盎，擬議發展與該些墳墓及甕盎之間只有少許空間，故此有關建議可能對前往該些墳墓及甕盎的人造成不便，這個情況並不理想；以及
- (viii) 屯門民政事務專員收到一些區內人士的反對意見，表示擔心擬議發展影響陶氏一族的祖墳(位於申請地點前面)及風水、產生的「屏風效應」及對附近地區的環境造成負面影響。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議發展所包括的三幢住宅大廈之間會設置全高度的隔音屏障，形成一道連續不斷的外牆，對視覺造成不良的影響，亦與市區邊緣的環境不協調；
- (b) 擬議發展的建築物設計不符合通過(其中包括)建築物間距以促進環境方面的可持續性的規劃目標；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對排污情況造成不良影響。

議程項目 23  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/231 擬在劃為「自然保育區」地帶的屯門圓頭山及丹桂村東南面的山坡位置的政府土地進行挖土(進行土地勘測工作以評估現有電塔附近斜坡的穩定性)及填土(把土地恢復原狀)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/231 號)

---

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土(進行土地勘測工作以評估現有電塔附近斜坡的穩定性)及填土(把土地恢復原狀)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，來自屯門亦園村的村代表，表示擔心電纜會釋放強烈的輻射，影響村民的健康。村民要求把電纜藏在地底或隧道內，否則會反對在該區進行電纜工程；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 現有的電塔是供電基建設施的重要部分。擬議的挖土工程必須進行，才能進行土地勘測工作，評估現有電塔附近斜坡的穩定性，從而確保電塔安全及能夠為公眾供電。因此，這宗申

請並沒有違反「自然保育區」地帶的規劃意向；

- (ii) 擬進行的挖土工程包括挖掘九個地上鑿孔和 15 個試坑，總面積為 36 平方米，規模細小，亦不涉及砍樹，而土地勘測工作完成後，那些地上鑿孔／試坑及工地範圍都會回復原狀／進行美化。申請人會用直昇機運送工具裝備，無須闢設道路。申請地點位於偏遠地區，遠離住宅發展或其他易受影響的用途，因此，在該處進行擬議的工程，不大可能會對周邊地區造成不良影響；以及
- (iii) 有關的政府部門(包括環境保護署、漁農自然護理署、運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組)對這宗申請沒有反對或負面意見。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 落實紓減生態影響措施，而有關措施必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護植物及美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如申請人所建議，在土地勘測工作完成後，把申請地點恢復原狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，申請人須向地政總署提出申請，以便進入政府土地進行土力勘探工作；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點排放出來的廢水必須符合《水污染管制條例》所載的規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，商定如何在不影響架空電纜／電塔的情況下在申請地點施工。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/411 為批給在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、汽車修理及飯堂用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/363)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/411 號)

---

79. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士沒有直接參與這宗申請，而她也就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、汽車修理及飯堂用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/363，有效期至二零一二年三月二十七日止)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可再予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B 的規定，因為規劃情況自上次批給許可後並沒有重大改變；相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，因此預計規劃許可獲續期不會在規劃上帶來負面影響；申請人已履行上一次獲批給許可的所有附帶條件；這宗申請要求的三年許可有效期與先前批准的相同；以及申請的臨時用途獲續期三年不會違反「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點位於第 2 類地區，只要相關政府部門不反對這宗申請，或在排水、交通、景觀及環境方面沒有提出負面意見，而申請人已履行先前獲批給許可的所有附帶條件，則擬作露天貯物(包括存放貨櫃)及停車場(包括停泊貨

櫃車)用途的申請或會獲批給有效期最長達三年的臨時規劃許可；

- (iii) 雖然申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所述的濕地緩衝區內，但指引亦訂明擬作臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估。考慮到這宗申請只是要求暫時延續現有的用途，漁農自然護理署對這宗申請沒有意見。此外，最接近的魚塘位於申請地點以北約 170 米，與申請地點被一段新深路、一條明渠及惇裕路分隔。在申請地點展開申請的用途不大可能會對該地點範圍外的魚塘造成嚴重干擾；
- (iv) 環境保護署於二零一零年九月所接獲涉及塵埃污染的投訴未獲證實，而當局亦沒有接獲區內人士就這宗申請提出反對。為紓減發展項目可能對周邊地區的環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及在申請地點存放貨櫃的堆疊高度，並規定申請人須保養所鋪築的地面和邊界圍欄。為符合運輸署、渠務署、規劃署城市設計及園境組以及消防處提出的技術要求，當局可附加相關的規劃許可附帶條件；以及
- (v) 小組委員會自一九九七年起曾批准四宗在同一「其他指定用途」註明「服務區」地帶作臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區及汽車修理用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年三月二十八日至二零一五年三月二十七日止，並須附加下列條件：



- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期下午五時至翌日早上十時在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內堆疊的貨櫃的高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內其他地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和邊界設置的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養連接申請地點及停裕路的車輛通道／車輛進出口；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛進出申請地點時不得倒車；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交排水竣工圖和切面圖及現有排水設施的照片記錄，而有關資料必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個臨時發展所涉及的任何土地問題；

- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的發展／用途及移除違例構築物；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人土地由根據集體政府租契持有的舊批農地組成，有關租契載有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局曾批出修訂租約編號 M14497，准許在第 99 約地段第 744 號(現為第 744 號餘段)搭建住用和農用構築物。元朗地政處從沒有批准搭建用作地盤辦公室、貯物室及飯堂的構築物，以及沒有批准佔用政府土地(面積約 3 003.36 平方米，但尚待核實)。申請地點的通道經一小段政府土地直接毗連惇裕路。元朗地政處不會維修保養所涉的政府土地，亦不保證會給予通行權。該處已收到短期豁免書和短期租約的申請，以便把申請地點的違例情況納入規管，而有關申請正在處理。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (d) 遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即倘若申請地點有污水排放，申請人須遵照《水污染管制條例》的規定，向該署轄下區域辦事處(北)申請排放牌照；
- (f) 留意文件附錄 VI 所詳載有關渠務署總工程師／新界北的意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人應把申請地點上的違例構築物移除。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。改作辦公室用途的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物

條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。消防處處長的其他意見詳載於文件附錄 VII。此外，申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若在申請地點經營任何一類對公眾開放的食物業，申請人必須取得由該署簽發的正式食物牌照。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/412 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田  
青龍村第 102 約地段第 682 號 C 分段餘段(部分)  
和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/412 號)

---

### 簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由新田鄉事委員會提出反對這宗申請的公眾意見，理由是進出申請地點的車輛會對在申請地點入口外巴士站候車的村民構成危險，以及妨礙乘客上落小巴／巴士，對村民構成不便和影響行車；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮錄如下：
- (i) 有關發展與附近土地用途(包括住用構築物、空地／荒地和池塘)並非不相協調。臨時商店及服務行業(地產代理)可為附近居民提供地產代理服務；
  - (ii) 雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12B 所述的濕地緩衝區內，指引亦訂明作臨時用途的規劃申請可豁免遵守呈交生態影響評估的規定。由於申請地點現時以混凝土鋪築地面，而且申請用途不會涉及砍伐樹木，漁農自然護理署對申請沒有強烈意見。由於申請地點以東有池塘，當局會告知申請人須落實所須措施，以免對附近池塘構成干擾和水質污染；
  - (iii) 由於申請地點附近有住宅構築物，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止車輛進出，並規定必須保養已鋪築的地面和邊界圍欄，以免對附近居民造成任何潛在環境滋擾；
  - (iv) 相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。至於排水、景觀和消防安全方面的技術規定問題，可透過附加相關規劃許可附帶條件予以解決；以及
  - (v) 至於以交通理由反對這宗申請的公眾意見，運輸署不反對這宗申請。建議附加一項規劃許可附帶條件，按申請人所建議禁止車輛進出申請地點。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (d) 倘政府部門提出要求，必須把申請地點南部後移，以免侵佔「工務計劃項目第 4112CD 號(新界北部雨水排放系統改善計劃－A 部分－新田雨水排放系統改善工程(餘下工程))」的施工範圍，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十六日或之前)提供排水設施並提交已落成排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十六日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項臨時發展的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即通往申請地點的通道與青山公路—新田段直接相連。地政處不會為所涉政府土地進行維修工程，也不會保證給予通行權。地段擁有人須向地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建

構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。有關申請如獲批准，申請人必須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 遵從環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減少對附近地區可能造成的環境影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點如有污水排放，申請人須遵照《水污染管制條例》的規定，向該署轄下區域辦事處(北)申請排放牌照；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須落實所須的措施，以免對附近池塘構成干擾和水質污染；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(詳載於文件附錄 III)；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點上現有的構築物已獲建築事務監督批准。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物均須設有緊急車輛通道。他的其他意見詳載於文件附錄 IV；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，申請人在制訂擬議構築物的消防裝置建議時，必須遵從有關要求及消防處處長的其他意見(詳載於文件附錄 V)；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見(詳載於文件附錄 VI)。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的提問。簡先生此時離席。]



議程項目 26  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/769 在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村  
第 125 約地段第 904 號 B 分段餘段及第 907 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/769 號)

---

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估概述如下：
  - (i) 公眾停車場可配合附近鄉村(即羅屋村及東頭村)居民的需求，而且與附近地區並非不相協調。附近地區大致空置，在較遠處有住宅及露天存放用途。康樂及文化事務署表示，有關「休憩用地」地帶並未有發展計劃，而申請用途屬臨時性質，暫時可予容忍。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會令「休憩用地」地帶的規劃意向難以落實；

- (ii) 環境保護署不反對這宗申請，而申請地點在過往三年並無涉及環境方面的投訴。不過，為紓緩可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間及停泊的車輛類別(只限私家車及輕型貨車)；
- (iii) 其他相關政府部門(包括運輸署)並無就這宗申請提出負面意見。至於提交和落實車輛進出通道、美化環境和保護樹木，以及消防裝置建議方面，這些技術規定可透過加入相關規劃許可附帶條件而獲得解決；以及
- (iv) 小組委員會自二零零二年以來已批准兩宗關設同一臨時公眾停車場的先前申請(編號 A/YL-HT/260 及 582)。自先前批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。不過，申請地點發現有重量超過 5.5 公噸的中型貨車。倘申請獲得批准，應通知申請人立即採取行動，中止這項許可並未涵蓋的用途／發展。

89. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所

界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；

- (d) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明在規劃許可有效期內的任何時間，不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上任何樹木的一米範圍內不得存放／傾倒物料及停泊車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施(根據申請編號 A/YL-HT/582 提供) 必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年九月十六日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十二月十六日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年九月十六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十二月十六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

91. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項許可是批給所申請的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，並不表示當局會容忍現時位於申請地點但這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展，包括停泊中型貨車或其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地事宜；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，根據有關契約，事先未獲

政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例構築物納入法定規管。倘有關申請獲批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價／費用。此外，他不保證給予由屏廈路經政府土地前往申請地點的通道通行權，亦不會為該政府土地進行維修保養工程；

- (e) 遵守環境保護署署長所發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署署長的意見，即位於屏廈路出入口的車輛進出通道建議，必須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號（視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定）提交和關設。申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，防止地面水通過車輛進出通道由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須就申請地點上的構築物向消防處提交收納擬議消防裝置的相關平面圖，以供批核。消防處待收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的貯物場、開放式棚架或密封式構築物，必須根據佔用性質，提供經認可的人手操作手提器具，並須在圖則上清楚顯示。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督可根據屋宇署的政策採取執法行動，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的建築工程（包括搭建臨時構築物），必須正式提出申請。根據《建築物條例》，申請人必須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議建築工程。作辦公室／守衛室／貯物場的貨櫃和開放式棚架屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若要在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/771 為批給在劃為「露天貯物」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號、第 432 號、第 433 號、第 434 號、第 435 號、第 436 號、第 437 號、第 438 號、第 439 號、第 440 號、第 441 號、第 442 號、第 443 號 A 分段、第 443 號 B 分段、第 445 號、第 446 號、第 447 號(部分)、第 448 號、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 457 號(部分)、第 546 號 B 分段(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 549 號、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、第 553 號(部分)、第 559 號、第 560 號、第 561 號、第 562 號、第 563 號、第 564 號、第 565 號、第 566 號、第 567 號、第

---

568 號、第 569 號、第 570 號、第 571 號、第 572 號、第 573 號、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)及第 579 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃及貨櫃維修場地用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/599)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/771 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放貨櫃及貨櫃維修場地用途的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/599，有效期至二零一二年三月二十七日止)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍三年。有關評估概述如下：
  - (i) 申請地點的大部分範圍(約 96%)劃為「康樂」地帶。由於目前未有任何計劃／已知意向要落實所劃定的用途，因此，就這宗申請批給為期三年的臨時許可不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。餘下範圍(約 4%)位於「露天貯物」地帶，已為多個物流中心、工場及存放貨櫃、建築物料和回收物料的露天貯物場佔用。因此，申請用途與毗連有關用地的「露天貯物」地帶內的土地用途並非不相協調；

- (ii) 有關申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B 的規定，即自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變；這宗申請要求批給為期三年的許可，與先前批給的許可期限相同；為規劃許可續期不會在規劃上帶來負面影響；以及申請人已履行上次規劃許可所附加的所有規劃許可附帶條件，包括在私人通道與廈村路交界進行平整工程；提交並落實美化環境建議；提交排水影響評估並落實排水影響評估所建議的紓緩水浸措施；提交並落實消防裝置建議；以及設置圍欄；
- (iii) 申請用途符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即區內人士並無表示反對，而相關政府部門(包括環境保護署(下稱「環保署」)及運輸署)亦沒有提出負面意見。至於有關提交並落實美化環境和保護樹木建議及消防裝置建議的技術規定，可通過落實相關規劃許可附帶條件予以解決；
- (iv) 鑑於申請人承諾維持現有的交通安排(即禁止貨櫃車在離開申請地點時左轉入廈村路)，以及在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，環保署表示這宗申請可予容忍。為紓緩可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間和貨櫃堆疊高度，以及禁止工場活動和貨櫃車在離開申請地點時左轉入廈村路；
- (v) 鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會最近曾批准同類申請(編號 A/YL-HT/658、659、704、743 及 757)，容許在同一「康樂」地帶和「露天貯物」地帶內作同類臨時露天貯物及港口後勤用途。由於申請地點接近這些同類申請的地點，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定；以及



- (vi) 與先前已核准計劃比較，申請地點東北端設有輪胎維修工場。申請人解釋有關工場是用以維修在申請地點內運作的大型機器的輪胎，屬於對申請用途日常運作至為重要的附屬設施。由於申請地點內有多部大型流動起重機，因此，輪胎維修工場可視為方便申請地點運作的附屬設施。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年三月二十八日至二零一五年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期一至星期五下午六時至翌日上午九時，以及星期六下午二時至翌日上午九時，在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點邊界圍欄的六米範圍內堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點堆疊的貨櫃高度，不得超過七個貨櫃的疊放高度；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻維持在申請地點界線堆疊貨櫃的高度，即沿北邊及西邊的整排貨櫃固定維持在三個貨櫃的高度，而南邊及東邊則固定維持在兩個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，除已申請的貨櫃維修工程及小型附屬輪胎維修工場外，不得在申請地點進行車輛拆卸、維修或工場活動；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，貨櫃車在離開申請地點後不得左轉進入廈村路；
- (h) 在規劃許可有效期內，在通道與廈村路交界豎立「右轉」的交通標誌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，在距離申請地點任何樹木的一米範圍內，不得存放／棄置任何物料；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據編號A/YL-HT/599的申請而落實的現有排水設施；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況報告，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或

(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

(q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

(r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 這項許可是批給申請的用途／發展。儘管申請地點上的小型附屬輪胎工場可予以容忍，但並不表示當局會容忍這宗申請沒有涵蓋的任何其他用途／發展，包括進行車輛拆卸、維修或工場活動。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的任何用途／發展；

(b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題；

(c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人已提交短期豁免書和短期租約的申請，以便把申請地點的違例情況納入規管。有關申請正在處理中。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價／費用等。此外，通往申請地點的車輛通道會經過區內其他私人土地上的一條非正式路徑。地政處不保證會給予通行權；

(d) 遵從環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人應就申請地點的構築物向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。如貯物場、開放式棚架或密封式構築物的整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督可根據屋宇署的管制政策，採取執行管制行動，移除在申請地點上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物。根據《建築物條例》，若擬進行新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，必須提交正式的申請，而申請人亦須委任認可人士統籌擬議建築工程。由貨櫃改裝而成的臨時辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。在申請地點進行任何新的建築工程必須事先取得建築事務監督的批准和同意。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因受發展項目影響而須進行任何工程，費用概由申請人承擔。倘改道並不可行，則須把由受影響的水管中

線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務署保留進入申請地點的權利，以便在擬議水管附近進行「洪水橋新市鎮供水計劃」的勘測工程。

議程項目 28  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/270 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2861 號(部分)、第 2863 號(部分)、第 2871 號、第 2873 號、第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2876 號至第 2879 號、第 2892 號、第 2893 號(部分)、第 2894 號、第 2895 號(部分)、第 2896 號(部分)、第 2898 號(部分)、第 2899 號(部分)、第 2900 號(部分)、第 2901 號(部分)、第 2908 號(部分)、第 2909 號、第 2910 號(部分)、第 2915 號(部分)、第 2916 號(部分)、第 2917 號(部分)及第 2918 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃存放場連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/232)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/270 號)

---

96. 秘書報告，鄭心怡女士現與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士並無直接參與這宗申請，並備悉她已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時貨櫃存放場連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/232,有效期至二零一二年三月二十七日止)續期三年;
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請,理由是申請地點附近有易受影響用途(最近的位於約 36 米外),預計會受到環境滋擾;
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書,而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對/意見;以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估,認為申請的臨時用途可再予容忍三年。有關評估概述如下:
  - (i) 臨時貨櫃存放場大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。申請地點的用途與該「露天貯物」地帶附近的用途(主要為貨櫃存放場和貨櫃車停車場)並非不相協調;
  - (ii) 有關申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B 的規定,即申請地點涉及八宗先前申請,而其中七宗自一九九七年起獲批給許可作各類臨時貨櫃車停車場和貨櫃存放用途。自上次許可在二零零九年批給以來,規劃情況並無重大改變。申請地點劃為「露天貯物」地帶,附近並無大型的新發展或發展計劃,因此預計為規劃許可續期不會在規劃上帶來負面影響。此外,申請人已履行上次規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/232)就排水、美化環境及消防裝置附加的所有規劃許可附帶條件。這宗申請要求批給為期三年的許可,與先前批給的許可期限相同;
  - (iii) 申請用途符合城規會規劃指引編號 13E 的規定,即相關政府部門沒有提出負面意見,而涉

及供水、排水、美化環境和消防安全事宜的技術規定則可通過落實相關規劃許可附帶條件予以解決。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途(最近的位於約36米外)。然而，當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長關注的事宜和消滅可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間和貨櫃堆疊高度及禁止進行工場活動；以及

- (iv) 小組委員會最近曾批准七宗同類申請(編號A/YL-NTM/257、258、260、262、266、268和269)，容許在同一「露天貯物」地帶內作貨櫃車拖頭／拖架停放場。由於申請地點十分接近這些同類申請的地點，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

98. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年三月二十八日至二零一五年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 按渠務署要求，把地盤界線後移，以免侵佔「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺雨水排放系統改善工程」(合約編號 DC/2007/01)的收地範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持在申請地點北部的現有水管的中心線提供至少 1.5 米的距離；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；

- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期上午八時至上午十時及下午五時至晚上十一時，在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內堆疊的貨櫃高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃的疊放高度；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃修理和汽車修理；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點為美化環境而栽種的現有植物；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點所關設的現有排水設施；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交排水竣工圖和切面圖，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交樹木勘察和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (n) 就上文(m)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十二月二十七日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

100. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請涉及的私人土地屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。當局曾發出修訂租約編號 MNT22670，以便在第 102 約地段第 2876 號搭建構築物作住用和農業用途。當局另外發出了批准書第 MT/LM6768 號，以便在第 102 約地段第 2879 號搭建和維修保養作農業用途的構築物。改變申請地點的土地用途將違反修訂租約和批准書的條款。地政處並無批准用作辦公室的構築物，亦沒有批准佔用申請地點內

的政府土地。此外，申請地點不可由附近的古洞路直達，而是從古洞路經一條非正式路徑前往。元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把違例情況納入規管。佔用人亦須向元朗地政處申請佔用涉及的政府土地。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和古洞路的任何現有車輛通道；
- (e) 遵從環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前並沒有由渠務署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁。有關地區可能正使用一些現有鄉村排水渠，而該等排水渠或許是由元朗民政事務處負責保養。申請人可向元朗民政事務專員索取詳情。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議徵求有關部門同意。此外，目前並沒有由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放和處理，必須取得環保署的同意。他的其他意見則詳載於文件附錄 VI；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點四周長滿樹木，附近並有一水道。申請人應盡量避免在運作期間損毀樹木或污染水道。此外，申請地點南部有些魚塘。從魚類養殖角度而言，申請人應採取所需措施，避免對該等魚塘造成負面影響；

- (h) 留意消防處處長的意見，即如露天貯物場、開放式棚架或密封式構築物的整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。他的其他意見詳載於文件附錄 VI；
  
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。申請人必須承擔任何因申請用途而引致的必要改道工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人，可帶同所需的設備和駕駛車輛，隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及其他水務設施。此外，申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；以及
  
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物。他的其他意見詳載於文件附錄 VI。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 29  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/630 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2831 號至第 2841 號、第 2842 號(部分)、第 2843 號(部分)、第 2846 號(部分)、第 2847 號、第 2848 號、第 2849 號 A 分段、第 2849 號 B 分段(部分)、第 2849 號 C 分段(部分)、第 2850 號(部分)、第 2853 號(部分)、第 2855 號 A 分段(部分)及第 2855 號 B 分段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時騎術學校(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/630 號)

---

101. 秘書表示，申請人於二零一二年二月十六日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間就收費建議與消防和排水顧問聯絡，為申請擬備排水和消防方面的補充資料。

102. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再次延期。

議程項目 30  
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/638 在劃為「露天貯物」地帶的元朗第 114 約地段第 362 號 B 分段餘段(部分)及第 363 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(地產代理)連辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/638 號)

---

103. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年二月二十七日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間回應公眾和政府部門就申請提出的意見。

104. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目 31 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/299 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗港頭村第 116 約地段第 2829 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-TT/299 號)

---

105. 秘書報告，鄭心怡女士現與這宗申請的顧問陳達榮測量師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士並無直接參與這宗申請，並備悉她已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對申請有所保留，因為擬議屋宇的布局會對申請地點內兩棵現有的成齡樹造成影響，

而申請人並沒有在申請書內提供用以消減負面景觀影響的資料；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由一名港頭村原居村民和創建香港提交。兩名提意見人均反對這宗申請，主要理由是港頭村原居村民於「鄉村式發展」地帶外所提出的同類申請亦被拒絕；擬議發展涉及填土，會導致該村的水浸問題惡化；擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向；以及該區在基礎設施和發展方面並無符合可持續發展原則的藍圖(包括優質建築設計、排水、排污、水務、街燈、垃圾收集和停車設施及地區通道)；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估概述如下：
  - (i) 擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；
  - (ii) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為涵蓋港頭村、港頭新村、瓦瑤頭及塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適用地進行擬議小型屋宇發展；以及
  - (iii) 當局就景觀規劃角度對申請表示關注，因為擬議發展的布局會對申請地點內兩棵現有的成齡果樹造成影響，而申請人未能證明有關的負面景觀影響可予以消滅。

107. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向。該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為涵蓋港頭村、港頭新村、瓦瑤頭及塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適用地進行擬議發展。此外，申請人未能證明對申請地點現有樹木的負面景觀影響可予以消滅。目前實無特殊情況足以支持批准這宗申請。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/576 在劃為「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段  
第 591 號及第 592 號臨時露天存放廢舊汽車  
(客貨車及貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-TYST/576 號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放廢舊汽車(客貨車及貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿途均有易受影響的住用構築物，預計會出現環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點位於草木茂盛的小圓丘的坡腳，地盤南端現有四棵狀況良好的樹木，地盤界線一帶及地盤以外長有茂盛的植物。雖然申請地點東面有一些露天貯物場，但申請地點位於典型的鄉郊地區內，具備天然、綠油油及寧靜的景觀特色。因此，申請用途(露天存放廢舊汽車)與附近的鄉郊環境及天然景觀不相協調。此外，申請書沒有任何資料顯示會採取保護樹木及美化環境措施，以減輕實施申請用途所帶來的負面景觀影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估概述如下：
  - (i) 申請用途不符合「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且與鄰近地區已規劃的住宅用途和現有的零星住用構築物不相協調。雖然申請地點附近有露天貯物場，但大部分貯物場均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些貯物場採取執行管制行動。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，原因是申請地點先前並無獲批給許可，而且環保署署長和總城市規劃師／城市設計及園境對申請提出負面意見，因為露天存放用途會對附近的易受影響設施造成滋擾，也與毗鄰鄉郊環境及天然景觀不相協調。再者，申



請人並沒有在申請書中附上任何技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；以及

- (iii) 雖然在同一「住宅(丁類)」地帶有 10 宗臨時露天存放用途的同類申請先前曾獲小組委員會／經城規會覆核後批准，但這些申請都是在二零零二年前獲批准。自二零零一年十月二十六日起，在同一「住宅(丁類)」地帶內再沒有同類申請獲批准。此外，在同一「住宅(乙類)1」地帶內也沒有同類申請曾獲批准。爲此，倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會爲「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，令有關用途在地帶內擴散，導致附近一帶的環境質素下降。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認爲理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 申請用途不符合唐人新村分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的《註釋》就兩個土地用途地帶所述明的規劃意向。申請地點主要擬作住宅發展。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因爲申請地點先前並無獲批給規劃許可作申請用途；申請書內並沒有附上相關技術評估，以證明申請用途不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；而且有政府部門對申請提出負面意見。申請用途也與附近地區現有和已規劃的住宅用途不相協調；以及

- (c) 由於在有關「住宅(乙類)1」地帶內並無同類用途曾獲規劃許可，而自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內亦無同類用途曾獲規劃許可，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 33  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/577 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗白沙村第119約地段第1279號B分段第1小分段  
A分段(部分)、第1279號B分段第1小分段B分段(部  
分)及第1281號(部分)  
經營臨時食肆及商店(食物雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/577號)

---

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時食肆及商店(食物雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估內容概述如下：
- (i) 經營擬議臨時食肆及商店(食物雜貨店)旨在服務鄰近住宅區及毗鄰「未決定用途」地帶內貯物場的工作人口。用作容納申請用途的擬議單層構築物連洗手間的總樓面面積為 984 平方米，高 3 米至 6.5 米(地盤面積約 1 560 平方米)，面積不算細小(有關「住宅(丙類)」地帶的地積比率限為 0.4 倍)。然而，擬議用途屬臨時性質，與附近夾雜貨倉、露天貯物場及住宅構築物的環境並非不相協調。由於現時並無計劃在申請地點發展住宅項目，屬臨時性質的擬議發展不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向，可暫時予以容忍；
  - (ii) 預計擬議發展不會在環境及衛生方面對鄰近地區造成負面影響。就這方面而言，環境保護署及食物環境衛生署並無就這宗申請提出負面意見。為解決可能出現的環境問題，建議加入規劃許可附帶條件以限制作業時間，並禁止使用中型及重型貨車；
  - (iii) 其他相關政府部門亦沒有就這宗申請提出負面意見。此外，可透過附加相關的規劃許可附帶條件，以符合有關景觀、排水及消防安全方面的技術要求；以及
  - (iv) 申請地點的擬議發展從規劃角度而言並非不可接受，而申請地點現時用作貨倉存放瓷磚及雜物。就這方面而言，倘這宗申請獲小組委員會批准，建議附加一項指引性質的條款，提醒申請人即使獲批給規劃許可，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的貨倉用途。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途／發展。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十六日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月十六日或之前)提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月十六日或之前)落實滅火水源及消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍其他用途／發展，包括現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的貨倉用途。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關土地擁有人解決與這項發展有關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即相關地段的擁有人必須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物或把申請地點上的違規事項納入規管。倘有關申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經由一條狹長的非正式鄉村路徑到達，而該路徑由公庵路延伸出來，位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及公庵路的通道；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。倘若申請地點有污水排放，申請人須遵照《水污染管制條例》的規定，向該署轄下區域辦事處(北)申請排放牌照；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向該署取得牌照，以便在申請地點從事食物業。申請人亦不可造成環境滋擾，以免影響公眾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在美化環境建議中清楚註明擬種植樹木尺寸的量度單位；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須沿整個申請地點的邊界鋪設 U 型排水渠，以截取所有流往及流經申請地點的徑流。排水建議圖上須顯示擬議排水井的尺寸及接駁至現有 U 型排水明渠(750 毫米)的詳細資料。申請人須查核及證明現有 U 型排水明渠(750 毫米)及現有明渠的水流容量不會受到有關發展的負面影響。排水建議圖上亦須顯示擬議圍板的位置及詳細資料。此外，所有擬在申請地點界線以外或申請人權限範圍以外進行的渠務工程，均須徵詢元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳

細的消防安全規定。在申請地點關設緊急車輛通道，必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所訂的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的標準；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。根據《建築物條例》，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。建築事務監督可根據屋宇署的執法政策採取執法行動，清拆違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請用途須申領牌照，申請人便須留意，申請地點上任何擬作牌照所列用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能附加的其他相關規定。申請人擬關設的新廚房、廁所、員工休息室、貯物室及零售雜貨店均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬在申請地點進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，申請人根據《建築物條例》正式提出申請時，須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》提供殘疾人士所需的設施，並根據該規例第 36 條及第 30 條為廁所及廚房提供天然光線及通風設施，以及根據該規例第 41(1)條及《提供火警逃生途徑守則》提供走火通道。此外，須根據《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》提供耐火結構，並根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》提供衛生設備及污水排放設施；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電

商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 34  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/578 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗公庵路  
第 119 約地段第 1562 號 B 分段第 1 小分段  
(部分)及第 1562 號 B 分段第 30 小分段  
(部分)臨時露天存放膠喉通(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-TYST/578 號)

---

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放膠喉通(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰和附近有易受影響的住宅用途，預料會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由一名市民和逸林首府管理處提交。兩名提意見人表示反對這宗申請，因為申請地點太接近民居(與逸林首府僅一牆之隔)，而申請用途會對附近地區造成交通、噪音、景觀及環境衛生方面的影響；由於沒有提供消防裝置，申請地點可能會有火警危險；以



及一旦發生火警，存放於申請地點的膠喉通會釋出有毒氣體；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 所申請的露天貯物用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，亦與附近地區現有的住宅發展和構築物，特別是申請地點東鄰的發展項目逸林首府不相協調。雖然申請地點附近有倉庫和露天貯物場，但該等設施大多屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而環保署署長對申請提出負面意見，因為露天貯物用途會對申請地點東鄰和附近的易受影響用途造成環境滋擾。不過，申請人沒有在申請書中收納技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
  - (iii) 雖然有五宗在現時這宗申請所涉地點西北面的用地作臨時倉庫用途的申請(編號 A/YL-TYST/169、285、344、377 和 555)已獲批准，但這些申請主要是基於體恤的理由而獲批准，因為當時該區並無落實已規劃住宅用途的確實時間表，而以往並無類似的臨時露天貯物用途獲得批准。此外，由於在同一「住宅(丙類)」地帶內位於申請地點東鄰的住宅發展項目逸林首府(設有 30 座屋宇)於二零零九年落成，該區的規劃情況已有所改變。容忍申請用途，可能會對該住宅發展項目造成環境滋擾，亦會使該區無法按所屬用途地帶規定的用途進行長遠發展。

117. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點的申請用途先前沒有獲批給規劃許可；申請書內沒有收納相關技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；相關政府部門對申請提出負面意見，而區內人士亦反對申請。有關發展亦與申請地點東鄰和附近的住宅用途不相協調；以及
- (c) 由於在有關「住宅(丙類)」地帶內類似的臨時露天貯物用途並無獲批給許可，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，助長類似用途在「住宅(丙類)」地帶內擴散。倘批准此類申請，累積影響所及，會令該區整體的住宅特色受損。

## 議程項目 35

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/579 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
元朗丹桂村東南面山坡位置的政府土地  
進行挖土(進行土地勘測工作以評估現有電塔附近  
斜坡的穩定性)及填土(把土地恢復原狀)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/579號)

---

## 簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土(進行土地勘測工作以評估現有電塔附近斜坡的穩定性)及填土(把土地恢復原狀)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 現有電塔是供電基礎設施的主要部分。擬議的挖土工程實有需要進行，以便為評估斜坡穩定性而進行土地勘測工作，從而確保電塔的安全並可為市民供電。因此，這宗申請沒有違反「自然保育區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 申請人須進行擬議的挖土工程，以取得中電電塔編號4BPB39的岩土資料以評估附近斜坡的穩定性，從而確定是否需要進行防止山泥傾瀉的斜坡工程。申請人表示，工程涉及兩個最大直徑各150毫米的鑽孔，以及五個1.5米(長) x 1.5米(寬) x 3米(深)的探井。在進行岩土勘測工程後，申請地點將會恢復原狀；
  - (iii) 鑑於申請地點的面積較小(約11.75平方米)，而且工程屬臨時性質，申請地點亦會恢復原狀，因此擬議的挖土工程不大可能會妨礙落實「自然保育區」地帶的長遠規劃意向，或對附近地區的景觀或環境造成負面影響；以及

- (iv) 擬議工程不大可能會對附近地區造成重大的負面生態、景觀、交通和土力影響。有關政府部門(包括漁農自然護理署、規劃署轄下城市設計及園境組、運輸署和土木工程拓展署轄下土力工程處)對這宗申請沒有負面意見。建議可按申請人的提議，訂定須把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議土地勘測工作所帶來的影響。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年三月十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 落實生態影響紓緩措施，而有關措施必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護植物及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 按申請人所建議，在擬議的土地勘測工作完成後把申請地點恢復原狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於未撥用的政府土地內，申請人須向地政處申請「批准信」，以便進入有關的政府土地進行擬議工程。工程完成後的斜坡維修責任會由申請人承擔。為進行擬議工程，申請人須向地政處申請「挖掘准許證」。除非已獲發相關文件及許可，並已繳付訂明費用，否則不得展開任何工程。中電電塔編號 4BPB39 涵蓋於二零零零年十二

月十二日發出的龍鼓灘四百千伏輸電纜工程牌照協議內。申請人在進行擬議工程時須遵從相關牌照協議的條款及條件。擬議的土地勘測工作位於政府土地牌照第 PNT3150 號的範圍附近，該牌照發給元朗屏山山下村村民，讓他們進行「未改良式放牧及割草(包括自然樹木生長及家庭式耕作)」。申請人須注意，短期租約第 1293 號及第 2285 號的土地位於擬議工程範圍附近。由於擬議的土地勘測工作位於風水區內，因此申請人須在展開工程前徵詢元朗民政事務專員及相關各方的意見；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，即須落實「建築合約的污染控制條款建議」，以便盡量減少施工期間所造成的短期影響；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即挖掘工程不得阻擋地面徑流或對現有河道、鄉村水渠或溝渠等造成負面影響；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，以便就如何在不影響架空電纜／電塔的情況下於申請地點進行工程達成協議。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生出席會議回答委員的問題。陳先生此時離席。]

備註

123. 主席表示，由於議程餘下的項目是有關於在《2004年城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效前提交的改劃用途地帶要求，因此會議有關該項目的部分不會公開予公眾觀看。

議程項目 37

其他事項

127. 議事完畢，會議於下午四時五十五分結束。